



L'HABITAT PARTICIPATIF : UNE SOLUTION POUR BIEN VIEILLIR ?

Note de synthèse réalisée pour la Fondation de France

Anne Labit

Maîtresse de conférences en sociologie
Université d'Orléans/IUT de l'Indre
UMR CITERES (CNRS-Université de Tours)

Janvier 2017

Sommaire

Introduction : objet et structure de la note	3
1. Le poids de l'habitat participatif comme solution d'habitat dans la vieillesse : le cas français au regard d'autres pays.....	5
2. Vieillir en Habitat participatif : les motivations au fondement des projets	8
2.1. Motivations des personnes âgées à choisir l'habitat participatif en France	8
2.2. Souhaiter vieillir en habitat participatif : résultats d'enquête au sein des projets soutenus par la fondation	10
3. Vieillir en habitat participatif à l'épreuve des faits : résultats d'enquête dans d'autres pays.....	12
4. Concevoir un projet d'habitat participatif pour faire face au vieillissement : les points de vigilance.....	16
4.1 Le projet social : le cœur d'un projet qui tienne compte du vieillissement des habitants	16
4.2. Un projet architectural adapté au vieillissement	21
4.3. Un montage économique et juridique spécifique.....	23
Conclusion : synthèse récapitulative et préconisations	25
Bibliographie.....	27

Introduction : objet et structure de la note

La présente note de synthèse concernant la place des personnes âgées dans les projets d'habitat participatif répond à une commande de la Fondation de France, qui nous a été adressée suite à l'étude que nous avons menée en 2016¹.

« Il s'agira d'exploiter le matériau recueilli lors de l'étude monographique sur l'habitat participatif. L'étude pourra s'appuyer également sur l'analyse de projets autres que ceux inclus dans l'étude confiée à Hâlage (...). Des expériences étrangères pourront être analysées à titre de comparaison »².

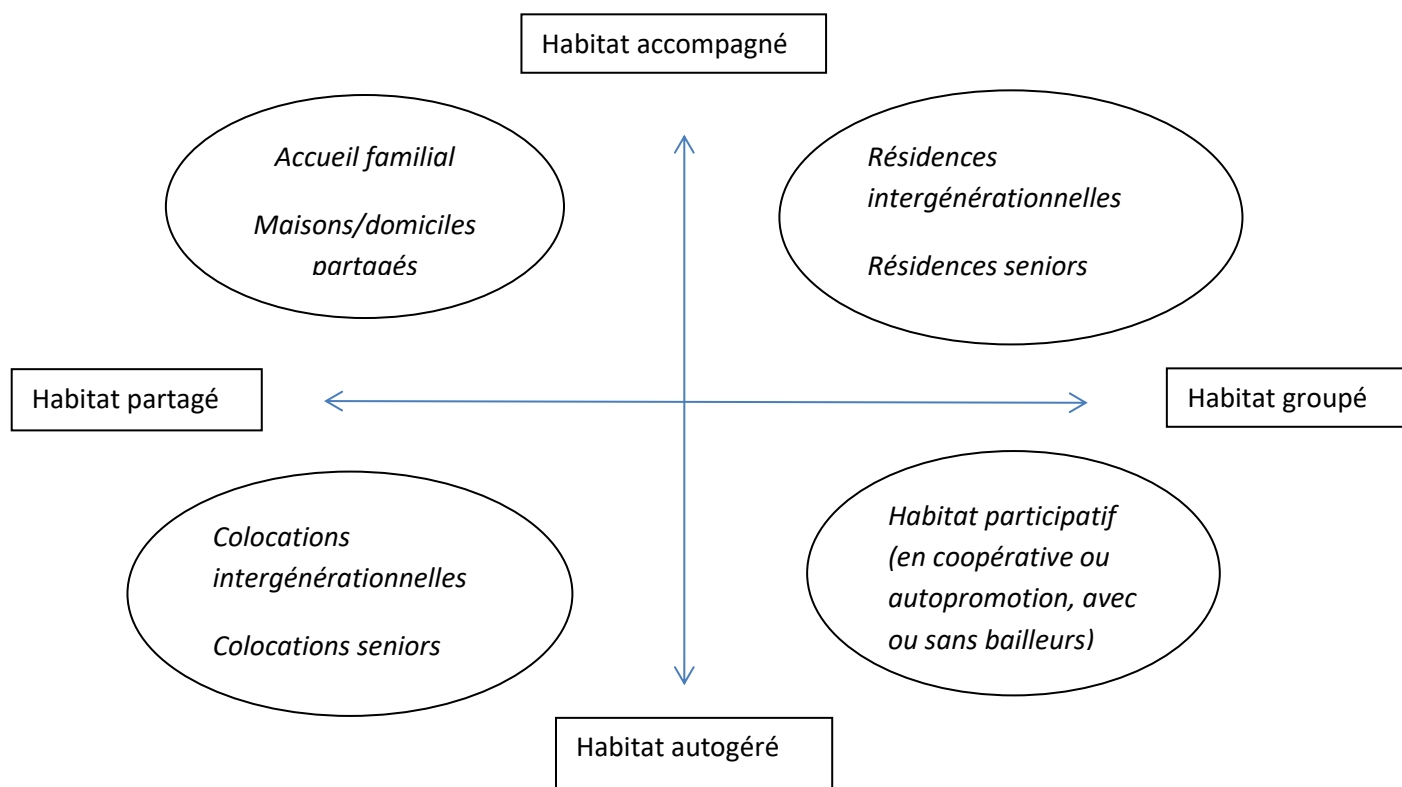
Rappelons que l'« habitat participatif » peut être défini comme un habitat conçu et géré au moins en partie par ses habitants eux-mêmes, et qu'il comporte des logements indépendants et des espaces communs. Il favorise ainsi la participation des habitants, aussi bien que la solidarité entre eux. Cette nouvelle forme d'habitat, qui s'adresse bien évidemment à toutes les catégories de population, tend aujourd'hui à se développer comme une solution d'habitat dans la vieillesse, soit sous une forme intergénérationnelle, soit sous une forme réservée aux seniors. Elle est en passe de trouver sa place au milieu des autres formes d'habitat alternatives dans la vieillesse (colocations, béguinages, domiciles partagés,...) qui viennent compléter aujourd'hui l'offre des habitats dits intermédiaires entre domicile classique et institution médicalisée (EHPAD), tels que les foyers-logements et les résidences services.

Nous avons proposé dans un article récent (Labit, 2016) une typologie de ces nouvelles formes d'habitat alternatives, qui distingue :

- d'une part, l'habitat accompagné (porté et géré par des professionnels, même si les personnes âgées sont parfois associées) de l'habitat autogéré (initié et porté par les retraités eux-mêmes, qui peuvent bien entendu décider de faire appel à des partenaires) ;
- d'autre part, l'habitat partagé (colocation) de l'habitat groupé (logements indépendants et espaces communs).

¹ Labit A. et Bresson S., « L'habitat participatif au défi de la mixité sociale », Etude menée pour la Fondation de France, Volume 1, Rapport final, Septembre 2016.

² Voir en annexe 1 la lettre de mission.



Cette note de synthèse, qui ne porte que sur l'habitat participatif, est structurée autour des différentes questions posées par la fondation :

- le poids de l'habitat participatif comme solution d'habitat dans la vieillesse aujourd'hui en France, que nous mettons en perspective avec d'autres réalités européennes (section 1) ;
- les attentes, besoins et contributions des personnes âgées qui initient ou intègrent un habitat participatif, que nous approchons à partir de nos connaissances des projets français, en particulier de ceux qui ont été investigués dans le cadre de notre étude précédente pour la fondation (section 2);
- la qualité du bien vieillir en habitat participatif, qui ne peut être quant à elle approchée qu'à partir de résultats d'enquêtes menées à l'étranger, dans des projets qui prennent en compte la question du vieillissement et qui sont réalisés depuis plusieurs années ou décennies (section 3) ;
- les points de vigilance spécifiques concernant le montage de projets d'habitat participatif intégrant de nombreuses personnes âgées, que nous synthétisons là encore à partir de diverses enquêtes en France et à l'étranger, ainsi que d'un travail en cours auquel nous collaborons mené par les associations Hal'âge et Habitat Participatif Est Varois (section 4).

Nous formulons, en conclusion de cette note, un certain nombre de préconisations à la fondation en matière d'accompagnement des projets d'habitat participatif prenant en compte la question du vieillissement.

1. Le poids de l'habitat participatif comme solution d'habitat dans la vieillesse : le cas français au regard d'autres pays

Il est assez difficile de connaître de façon précise, comme le demande la fondation, « le nombre et la répartition géographique des habitats groupés et participatifs intégrant des personnes âgées en France ».

Nous évaluons pour notre part ce nombre à une quarantaine d'habitats aboutis, fonctionnant sur de réels principes participatifs et intégrant à des degrés divers des personnes âgées. Il ne s'agit là que d'une estimation, fondée sur la prise en compte de diverses sources (voir encadré n°1). Au sein de cette quarantaine de projets réalisés à ce jour, la plupart revendiquent explicitement un principe de solidarité intergénérationnelle active vis-à-vis de leurs membres les plus âgés, tandis qu'un seul, à notre connaissance, est réservé à des personnes âgées, en l'occurrence des femmes âgées (la maison des Babayagas à Montreuil). Cependant, le nombre de groupes qui portent un projet spécifiquement adressé aux seniors ou « à la deuxième moitié de la vie » ne cesse de croître. S'il est impossible de repérer l'ensemble de ces initiatives en émergence, il faut toutefois noter que les plus structurées et susceptibles d'aboutir dans un délai raisonnable sont encore peu nombreuses³.

Quant à la répartition géographique de cette quarantaine de projets réalisés et intégrant des personnes retraitées, elle est probablement conforme à celle mise en évidence par les observateurs du mouvement de l'habitat participatif (Cariou, 2014 ; Bresson, 2016); à savoir une relative dispersion à l'échelle nationale, avec une plus grande concentration dans les grandes villes, (dont celles reconnues pionnières en la matière telles que Strasbourg, Montreuil,...) et les régions réputées plus favorables à l'innovation sociale (Bretagne, Rhône-Alpes,...).

Encadré n° 1

L'habitat participatif intégrant des personnes âgées en France : quel poids réel ?

La question du poids quantitatif de l'habitat participatif aujourd'hui en France est complexe. Tout dépend de la façon dont on compte... Comment définit-on ce qu'est un habitat participatif ? Prend-on en compte les seuls projets réalisés, ou bien l'ensemble des projets en cours de montage (voir d'émergence) ? Comment accède-t-on à la réalité – peut-être importante – des projets non insérés dans les réseaux de l'habitat participatif et donc non connus ? La base de données en cours de constitution au sein de la Coordin'action⁴ permettra une meilleure connaissance de ce poids de l'habitat participatif, sans toutefois résoudre toutes ces questions.

Après avoir rappelé ces difficultés, on peut tenter de se livrer à une estimation du nombre de projets d'habitats participatifs réalisés, et en particulier de ceux qui intègrent des personnes âgées, en s'appuyant sur différentes sources. Emilie Cariou (2014) recense environ 500 projets, dont moins d'une centaine sont réalisés. Dans cette centaine de projets, on distingue les projets réalisés dans les années 80 et au tout début des années 90, soit avant ce que l'on appelle le renouveau actuel de l'habitat participatif (mouvement dit de « l'habitat groupé autogéré »). Ce nombre de projet « anciens » peut être estimé à environ un tiers, soit une trentaine de projets, qui n'intégraient pas de personnes âgées au départ, puisqu'ils ont été portés par de jeunes familles, mais en comportent aujourd'hui beaucoup (voire essentiellement) par l'effet du vieillissement de leurs habitants. Pour autant, il est très difficile d'estimer parmi cette trentaine de projets ceux qui correspondent encore à la définition actuelle de l'habitat participatif, c'est à dire qui connaissent une vie collective régulière. On sait que nombre de ces habitats sont aujourd'hui devenus des copropriétés classiques. L'étude cordonnée par Michel

³ Citons quelques-uns de ces projets : Chamarel à Lyon, Boboyakas à Bordeaux, Kaïros à Draguignan,...

⁴ La Coordin'action est une union de 14 associations françaises qui a pour objectif d'animer le mouvement de l'Habitat Participatif en France (<http://www.habitatparticipatif.eu>).

Broutin (2014) au sein de la vingtaine d'habitats qui se revendiquent encore de l'habitat groupé autogéré, montre que là aussi, si les relations de voisinage sont bien meilleures qu'ailleurs, la vie collective a beaucoup diminué voire disparu (exemple des espaces communs affectés à d'autres usages que les réunions du groupe). Faut-il dès lors estimer plutôt à une quinzaine le nombre d'habitat groupés autogérés réalisés dans les années 80/90, qui relèvent aujourd'hui toujours du concept d'habitat participatif et dont tous intègrent, pour certains dans de grandes proportions, des personnes relativement âgées.

A cette quinzaine d'habitats « anciens », il faut donc ajouter les réalisations récentes, pleinement issues du renouveau de l'habitat participatif et qui intégreraient des personnes âgées. Les réalisations récentes sont estimées, de façon qui paraît un peu restrictive et qui sont liées à une définition stricte de l'habitat participatif, à une vingtaine d'habitats par Anne d'Orazio et Claire Carriou (2015). Ce nombre ne correspond pas à celui avancé par Emile Cariou, dont la définition est beaucoup plus extensive. En tenant compte des projets sortis très récemment de terre et qui fonctionnent aujourd'hui, on peut peut-être estimer à une trentaine le nombre de réalisations récentes. Celles-ci, pour la plupart, intègrent à des degrés divers des « personnes âgées ». Nos observations nous conduisent en effet à penser que les personnes âgées, plus exactement les jeunes retraités (60-70 ans), constituent souvent le gros des troupes de l'habitat participatif. Peu de projets, à notre connaissance, concernent exclusivement des jeunes familles.

En résumé, nous estimons donc pour notre part à une quarantaine (15 « anciens » + 25 « nouveaux ») le nombre de projets réalisés intégrant dans des proportions souvent non négligeables des personnes retraitées.

Au-delà de la question du nombre de projets réalisés, identifiés comme étant des habitats participatifs et intégrant des retraités, il importe de noter tous les éléments qui laissent penser que cette aspiration à vieillir en solidarité de voisinage et participation citoyenne est une tendance forte.

- 1- Le nombre de groupes en projet, se réclamant du mouvement de l'habitat participatif et posant la question de la prise en compte du vieillissement de leurs membres (en solidarité intergénérationnelle dans la plupart des cas), qui peut sans aucun doute être estimé à plusieurs centaines.
- 2- Le nombre de projets déjà concrétisés ou pas, plus confidentiels, portés par quelques ménages vieillissants et n'ayant fait l'objet d'aucune publicité dans les réseaux de l'habitat participatif. Ces projets sont loin d'être tous connus, et ce n'est qu'en tant que sociologue identifiée comme spécialiste de cette question et membre de l'association Hal'âge, que nous sommes régulièrement informée de telles initiatives.
- 3- L'émergence d'un nombre important, là encore tout à fait incalculable, de groupes de seniors choisissant de vivre en colocations, qui témoignent de leur engouement pour ce mode de vie, mais aussi parfois de difficultés à réaliser leur projet en habitat groupé (ensemble de logements privatifs entièrement indépendants et comportant un usage facultatif et non contraint des espaces communs)⁵.
- 4- L'observation des évolutions en la matière que connaissent d'autres pays européens (voir encadré n°2), où il est aujourd'hui plus facile d'avoir accès à cette possibilité d'habitat dans la

⁵ Voir nos enquêtes dans des colocations de seniors et colocations intergénérationnelles (Nowik, Labit, Thalineau et al., 2013).

vieillesse (information plus large, soutien à la concrétisation des projets, cadre législatif plus favorable,...).

Encadré n°2

Vieillir en habitat participatif (*cohousing*) : une tendance européenne⁶

Habiter en *cohousing*⁷, que celui-ci soit intergénérationnel ou réservé aux seniors, apparaît de plus en plus comme une alternative possible lors du vieillissement, sans toutefois constituer encore une réalité statistique massive. Il est évidemment extrêmement difficile d'avancer des chiffres dans ce domaine, dans la mesure où cette forme d'habitat est relativement récente et sujette à des définitions variables. Si le *cohousing* se développe en Amérique du Nord et dans d'autres aires géographiques, c'est en Europe du Nord qu'il apparaît le plus ancien et le plus implanté.

Le Danemark fait figure de pionnier en matière de *cohousing* en général, en matière de *senior cohousing*⁸ en particulier : le premier projet réservé aux seniors a vu le jour en 1987. Un modèle spécifique a été développé pour permettre l'implication d'autres partenaires à côté du groupe d'habitants vieillissants, qui garde quant à lui le rôle primordial dans l'émergence de tels projets (Durett, 2005). L'habitat participatif concernerait aujourd'hui environ 1% de la population des plus de 50 ans au Danemark (Kähler, 2010).

Les Pays-Bas sont l'autre pays de référence du *senior cohousing*. A la différence du modèle danois, davantage orienté sur la propriété privée et qui inspire aujourd'hui le développement du *cohousing* aux Etats-Unis, le modèle néerlandais est orienté sur la location dans le cadre du logement public. « Des partenariats entre autorités locales et bailleurs sociaux, travaillant au niveau local, mais soutenus par des politiques nationales, ont aidé des groupes de personnes âgées à développer environ 160 habitats communautaires, auquel il faut ajouter environ 60 groupes dans diverses phases de préparation de leur projet » (Brenton, 2008, p.9).

On compterait aujourd'hui de 500 à 1000 projets d'habitat participatif réalisés **en Allemagne** (Fedrowitz, 2012 ; Kremer-Preiss et Mehnert, 2014; Droste, 2015). Le *cohousing* de type intergénérationnel se développe considérablement en Allemagne (Fedrowitz, 2010 ; Labit, 2013a), mais le nombre de projets réservés aux seniors augmente aussi, représentant environ 1/3 des projets. Si d'un point de vue statistique la population totale de seniors concernés n'atteint pas tout à fait 1 %⁹, on constate un intérêt croissant des retraités pour ce mode d'habitat, qui est maintenant systématiquement proposé comme modalité de choix dans les sondages d'opinions. Par exemple, une enquête réalisée en 2010 à Düsseldorf a montré qu'il intéresse 28 % des plus de 55 ans¹⁰. Les municipalités et les bailleurs de logement public sont de plus en plus impliqués dans le développement des projets, comprenant qu'ils permettent, d'une part, une prise en charge citoyenne du vieillissement ménageant les finances publiques, d'autre part, une amélioration de la gestion du parc locatif public : réduction du *turn over*, entretien des parties communes, etc. (Mensch et Novy-Huy, 2008 ; Ache et Fedrowitz, 2012).

⁶ D'après notre article : « Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe », *Urban Research & Practice*, Vol. 8, n°1, 2015, pp. 32-45.

⁷ *Cohousing* est le terme anglo-saxon utilisé dans de nombreux pays européens pour désigner ce que nous appelons en France l'habitat participatif. Ce terme est une contraction de *collaborative housing* (habitat collaboratif).

⁸ Habitat participatif réservé aux seniors.

⁹ Statistisches Bundesamt, « Ältere Menschen in Deutschland und der EU », 2011.

¹⁰ Stadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, « Befragung der Bürgerinnen und Bürger zum Thema : Wohnen im Alter », 2010.

La situation suédoise en matière d’habitat participatif apparaît comme l’une des mieux connues en Europe, dans la mesure où de nombreux chercheurs s’y intéressent depuis de nombreuses années (Sangregorio, 2000 ; Vestbro, 2010) et où une certaine tendance à la « normalisation » se fait jour dans le cadre de la fédération de la quasi-totalité des projets actuels au sein d’une unique organisation : *Kollektivhus NU*. Le *cohousing* suédois recouvre un modèle précis, sur lequel sont calqués quasiment tous les projets depuis la création du premier d’entre eux en 1979, et qui comprend, outre les caractéristiques habituelles de participation des habitants et de solidarité entre eux, la préparation et le partage de repas en commun. On compte aujourd’hui une cinquantaine de projets, dont les 3/4 ont été réalisés avec des entreprises municipales d’habitat, soit dans le cadre du locatif public. A côté des projets rassemblant essentiellement des jeunes familles avec enfants et de quelques projets véritablement intergénérationnels, un nouveau type d’habitat participatif est apparu, dénommé « *cohousing* pour la deuxième moitié de vie » et réservé aux plus de 40 ans sans enfants à charges (Sandstedt, 2010 ; Kärnekull, 2010). Le premier a vu le jour à Stockholm en 1994 et on en compte une petite dizaine aujourd’hui.

Enfin, les groupes portant un projet d’habitat participatif se multiplient dans d’autres pays européens, comportant de façon exclusive ou non des retraités qui souhaitent vivre en autonomie de décision et en solidarité de proximité. C’est le cas au Royaume Uni (Brenton, 2008 et 2013 ; Scanlon et Fernandez, 2015), en Belgique (Charlot et Guffens, 2008) ou encore en Italie (Gresleri, 2007 ; Bianchi, 2015).

Si l’habitat participatif, en tant que solution d’habitat dans la vieillesse, se développe aujourd’hui en France et dans de nombreux autres pays européens, c’est qu’il correspond à des aspirations essentielles de la génération dites des papys et mamys boomers, qui arrivent depuis quelques années à la retraite.

2. Vieillir en Habitat participatif : les motivations au fondement des projets

En ce qui concerne la deuxième préoccupation de la fondation de France dans le cadre de la présente mission : « les besoins, attentes et contributions spécifiques des personnes âgées parties prenantes des groupes d’habitants », il importe de distinguer clairement les discours des faits. En l’état actuel du développement de ce type d’habitat en France, on ne peut avoir une vision complète que des raisons qui poussent ces personnes à se lancer dans cette aventure. Nous présentons des données générales en la matière, avant d’explorer plus spécifiquement les résultats issus de l’étude menée pour la fondation dans 10 projets soutenus par elle. Pour approcher le vécu des personnes âgées en habitat participatif dans la durée, et mesurer en particulier si leurs attentes de départ sont satisfaites ou non, il est toutefois nécessaire de se référer à des enquêtes menées dans d’autres pays où ce type d’habitat existe depuis plusieurs décennies (ce qui sera fait en section 3).

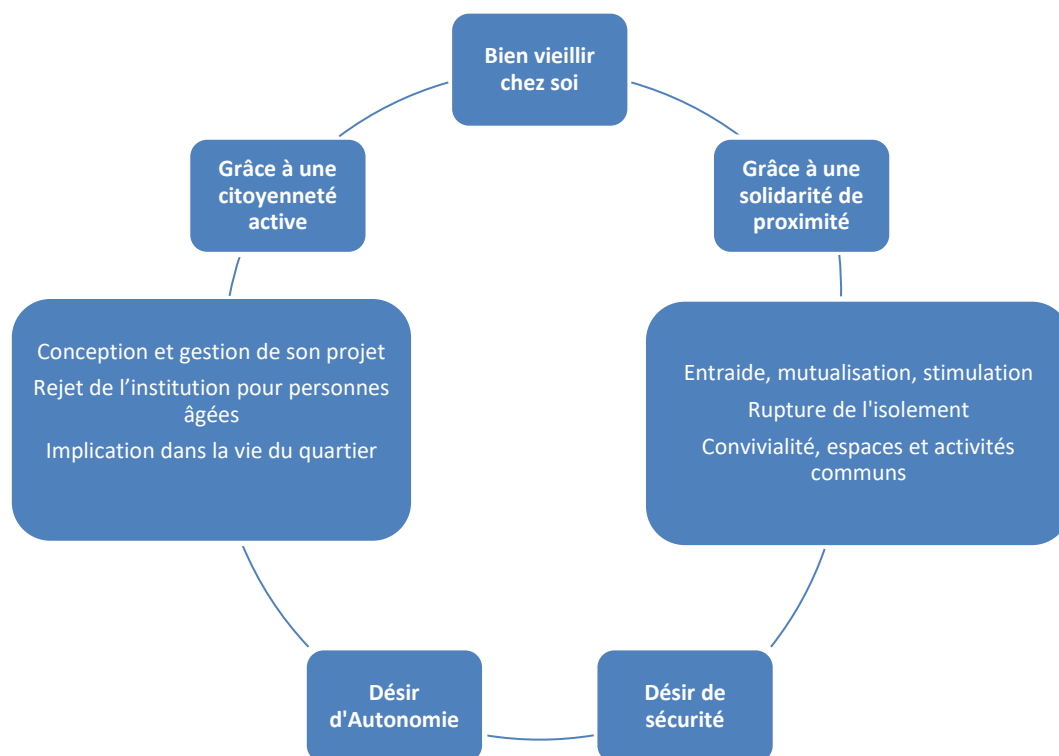
2.1. Motivations des personnes âgées à choisir l’habitat participatif en France

Ces motivations sont aujourd’hui bien connues, dans la mesure où les données d’enquête en témoignant sont nombreuses. On peut mobiliser ici des données issues :

- de la documentation des différents projets dont nous avons connaissance (tels que flyers, sites internet, chartes,...)¹¹ ;
- des entretiens avec des personnes concernées, réalisés dans le cadre de diverses enquêtes, dont celle que nous avons menée pour la fondation de France.

Il ressort de l'exploitation de ces données que la motivation principale à initier ou intégrer un habitat participatif, pour des personnes relativement âgées, s'inscrit dans une aspiration très largement répandue et révélée par de multiples enquêtes d'opinion : **bien vieillir chez soi**. L'habitat participatif est réputé offrir cette possibilité grâce à ses deux caractéristiques essentielles que sont :

- la capacité à rester un citoyen actif, en participant pleinement à la conception et la gestion du projet, ainsi qu'à la vie de la cité alentour ;
- la capacité à rompre l'isolement trop souvent associé à l'avancée en âge, en étant entouré, solidaire de voisins de proximité choisis.



Ainsi constate-t-on, que dans l'imaginaire des personnes qui se lancent dans l'aventure de l'habitat participatif, celui-ci parvient à résoudre la grande équation de la vieillesse : le désir d'autonomie versus le désir de sécurité. On sait à quel point cette équation est complexe, souvent décrite comme paradoxale. Rester chez soi, dans son domicile traditionnel, offre certes la garantie d'une autonomie maximum, mais est réputé ne plus permettre la sécurité de la personne lorsqu'apparaissent des fragilités importantes. Trop souvent, le maintien à domicile est associé à une grande solitude. L'institution, médicalisée ou non, quant à elle, si elle garantit la sécurité des personnes, est souvent

¹¹ Voir par exemple en annexes 2 et 3 les plaquettes de présentation de deux projets en émergence, « écohabitons » à Montpellier et « A l'abri des tuiles » à Nancy, qui synthétisent parfaitement ces motivations.

accusée de ne pas favoriser la prise en charge active et autonome de ses propres besoins, voire d'attenter à la liberté individuelle (assistance pour les moindres gestes, horaires contraints, non respect des espaces privés,...).

La motivation à vieillir en citoyenneté active et solidarité de proximité semble particulièrement forte chez les femmes, vieillissant plus souvent seules que les hommes, dont les moyens économiques lors de la retraite sont plus faibles et qui ont dû plus souvent que les hommes faire face au vieillissement de leur propres parents. Les femmes âgées vivant seules constituent ainsi une proportion importante des membres des groupes de citoyens qui portent des projets d'habitat participatif (Labit, 2009 et 2015a).

L'habitat participatif, dans l'esprit de ses promoteurs âgés, permet donc essentiellement de **vieillir chez soi mais pas tout seul**... Et donc de mieux vieillir. Nous présenterons ci-après quelques données issues de l'étude récente que nous avons menée pour la fondation de France, qui confirment et illustrent les résultats mis en évidence au travers d'autres enquêtes.

2.2. Souhaiter vieillir en habitat participatif : résultats d'enquête au sein des projets soutenus par la fondation

Mieux vieillir que dans d'autres situations d'habitat (dans son domicile traditionnel, en institution), tel est donc le défi de l'habitat participatif. Les citations exprimant cette idée, extraites d'entretiens menés avec les retraités impliqués dans les différents projets investigués, pourraient être multipliées. Nous choisissons de donner la parole à trois membres du groupe des « Toit Moi Nous », avant d'évoquer plus rapidement les autres projets investigués.

« Tu veux que je me présente ? Ben moi je suis retraité, on peut dire un retraité actif, engagé dans pas mal de trucs (...) mais je suis plus sensible à la question du vieillissement. C'est-à-dire que j'ai 72 ans et je me dis un jour je serai peut-être plus ce que je suis (...). Et comme j'ai pas du tout envie d'être un vieux qu'on pousse dans un chariot, je me dis que peut-être ça m'aidera à tenir un peu ».

« C'est vrai que tant que je travaillais... j'avais entendu parler de ce groupe qui se mettait en place par M., mais tant que je travaillais je ne m'en étais pas occupée. Et quand je me suis retrouvée en retraite, là au bout d'1 mois c'était vraiment la déprime, parce que je me retrouvais toute seule. Plus de lien social, plus rien du tout (...). Et en plus une réflexion qui m'est venue quand même, depuis 1 mois où ma mère vient de rentrer en maison de retraite. Elle pouvait plus rester chez elle, et je me dis j'espère que moi je ne connaîtrai pas ça et que l'Habitat me permettra de rester chez moi quand même le plus possible, d'être entourée et pas me retrouver à partir en maison de retraite. Voilà c'est tout récent, mais j'y pense quand même beaucoup en ce moment ».

« Moi, comment je suis arrivée à monter ce projet ? Je travaillais en tant que bénévole dans une maison de retraite, je faisais de l'animation et je faisais partie d'un groupe d'étude sur le vieillissement (...). J'étais surtout tournée dans ce groupe d'étude sur les problèmes de logements des personnes âgées, donc on allait visiter des maisons de retraite dans différents pays etc. et puis j'ai été amenée dans ce cadre-là à participer aux forums sur l'Habitat Participatif et je me suis dit : "oh quelle bonne idée tiens que des retraités se mobilisent dans ce genre de projet pour rester dans une dynamique" ».

Si le projet des Toit Moi Nous est aujourd'hui intergénérationnel, il faut rappeler qu'il a été initié par des personnes relativement âgées dans le cadre d'une réflexion sur le vieillissement. Le projet Ensemble, Ch'est Tout ! est similaire de ce point de vue, d'abord initié par des personnes arrivant à la retraite, il s'est ensuite ouvert à des ménages plus jeunes. A part le projet de Beaumont en Ardèche, réalisé avec des jeunes familles, tous les autres projets investigués ont été conçus de façon intergénérationnelle et le sont restés. Ces habitats voient des proportions très diverses de personnes âgées en leur sein. Pour plusieurs d'entre eux, la thématique du vieillissement est importante. L'une des motivations essentielle du groupe du Nouveau Centenaire était de maintenir la solidarité entre les différentes générations de travailleurs maliens immigrés en France. La rénovation de la résidence intergénérationnelle René Amand à Poitiers a conduit à intégrer 60 logements adaptés aux seniors et à une vaste réflexion sur le vieillissement dans les quartiers¹².

Le projet Abricoop est celui qui a poussé le plus loin la réflexion sur ce que serait une véritable solidarité intergénérationnelle permettant un bien vieillir de ses membres les plus âgés. Dans le cadre d'un partenariat avec La CARSAT Midi-Pyrénées, qui permet d'aider au financement des logements des 7 retraités du groupe grâce à un prêt à taux zéro, divers engagements ont été formalisés par le groupe, dont la philosophie générale est la suivante : *« Abricoop n'est pas une institution dédiée à l'accueil des personnes âgées. C'est notre engagement social, coopératif et participatif, qui nous invite à veiller particulièrement sur les anciens qui sont "fragilisables". Cette veille implique bien sûr de leur proposer des actes ou actions spécifiques. Mais aussi, et au moins autant, de mobiliser, et ainsi entretenir au mieux, leurs capacités à être socialement utiles et reconnus comme tels »*¹³. Ainsi, au-delà des attentes et des besoins des personnes âgées qui initient ou intègrent un habitat participatif, c'est aussi leur contribution – souvent décisive – que reconnaissent les membres d'Abricoop. *« Les personnes âgées, qui considèrent que la retraite professionnelle n'implique pas une retraite sociale, et qui disposent de temps libres beaucoup plus larges que les actifs, ont été très sollicitées pour travailler les multiples facettes du projet ; elles ont ainsi acquis l'estime du groupe et sa reconnaissance sociale, ce qui augure bien de l'avenir, même en cas de perte partielle d'autonomie »*¹⁴.

Aider les autres autant qu'être aidé soi-même, voilà ce qui fonde l'engagement des retraités dans l'habitat participatif ; voilà ce qui permet de rester actif et donc de mieux vieillir dans l'esprit des personnes rencontrées. Participation et solidarité sont intimement liées et pensées comme devant s'exercer :

- aussi bien vis-à-vis des autres habitants âgés que des personnes plus jeunes, en particulier des jeunes ménages avec enfants souvent débordés par les rythmes de vie actuels ;
- aussi bien au sein du groupe restreint d'habitants du projet, que vis-à-vis du quartier ou du territoire qui l'entoure.

La « solidarité intergénérationnelle » et « l'ouverture sur le quartier » sont revendiquées par la plupart des projets, qu'ils soient aboutis ou en cours de montage, souvent à côté des préoccupations écologiques. L'ensemble de ces principes permet ainsi de dépasser le soupçon d'entre-soi souvent attaché à l'habitat participatif.

¹² G. Gorgette, V. Divoux et R. Amberg, *Vieillir chez-soi parmi les autres. Le référentiel I2HS (Innovation Habitat Habitants Senior)*, SIPEA Habitat, tome 1/2012 et tome 2/2014.

¹³ Dossier du projet Abricoop auprès de la CARSAT Midi-Pyrénées.

¹⁴ Ibid.

Le cas du projet de Beaumont en Ardèche, porté par la municipalité, est à ce titre tout à fait exemplaire. Cet habitat, conçu au départ de façon intergénérationnelle, a finalement été réalisé avec des familles, plutôt jeunes. Le souhait de la municipalité de permettre l'arrivée sur ce territoire rural de familles avec enfants, ainsi que la configuration du terrain (châtaigneraie à entretenir) et la réalisation en locatif social, ont finalement orienté le projet dans ce sens. Mais celui-ci, révèle une autre forme de solidarité face au vieillissement contenue dans l'habitat participatif dès lors qu'il est pleinement inséré dans son territoire. Si le groupe d'habitants est très solidaire en interne (échanges de services, entraide dans l'éducation des enfants, soutien dans les moments difficiles, etc.), il l'est aussi vis-à-vis de son voisinage, soit les personnes âgées qui constituent la population principale du hameau. Les liens se créent assez spontanément : les familles nouvellement installées aident leurs voisins âgés (courses, corvée de bois, visite à l'hôpital...) tandis que les natifs du pays sont heureux de faire part de leur savoir-faire en matière de greffe des châtaigniers à leur jeunes voisins. Les enfants facilitent le contact et les jeunes mamans sont heureuses que leurs enfants soient au contact de personnes âgées alors que les grands-parents sont éloignés géographiquement. Au-delà du hameau, les manifestations organisées par ce groupe d'habitants permettent de dynamiser toute la commune et de créer du lien social.

Au-delà de la belle histoire du projet de Beaumont, on pourra toutefois estimer que les dimensions de solidarité intergénérationnelle et d'ouverture sur le quartier, affichées par la plupart des projets, demanderont à être soumises à l'observation dans la durée pour pouvoir être jugées pleinement vécues dans la réalité. Les habitats participatifs faisant une véritable place à la question du vieillissement sont trop peu nombreux et trop récents aujourd'hui en France, pour pouvoir fournir suffisamment de données d'observation sur la façon dont est véritablement vécue la solidarité des habitants au sein du groupe et au-delà. L'habitat participatif tient-il ses promesses en matière de bien vieillir ? Les habitants âgés sont-ils satisfaits de ce mode d'habiter réputé préserver la citoyenneté et le lien social ? Y vivent-ils mieux qu'ailleurs l'avancée en âge ?

3. Vieillir en habitat participatif à l'épreuve des faits : résultats d'enquête dans d'autres pays¹⁵

Les publications scientifiques traitant de la question du bien vieillir en habitat participatif – ou *Cohousing*¹⁶ – commencent à se multiplier, en particulier dans les pays où cette forme d'habitat dans la vieillesse fait désormais partie du panel des solutions d'habitat possible : monde anglo-saxon (Etats-Unis, Australie,...), Scandinavie (Danemark, Suède,...), ainsi, plus proche de nous, que les Pays-Bas, l'Allemagne ou la Belgique.

Ces publications reposent sur les enquêtes approfondies, menées avec des méthodologies quantitatives (questionnaires) ou qualitatives (entretiens, observations). Nous ne présentons ici les résultats que de quelques-unes de ces enquêtes les plus connues, qui se distinguent en deux catégories :

¹⁵ Cette partie s'appuie également sur notre article : « Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe », *Urban Research & Practice*, Vol. 8, n°1, 2015, pp. 32-45.

¹⁶ Voir note 7.

- celles qui sont sans réserve sur la qualité du vieillissement et la satisfaction des personnes âgées en habitat participatif (Tableau 1);
- celles qui, tout en reconnaissant leurs nombreuses qualités potentielles, insistent sur les conditions concrètes nécessaires à la réussite de tels projets (Tableau 2).

Nous abordons successivement ces deux catégories d'études.

Tableau 1 : Les études entièrement positives quant au bien vieillir en *Cohousing* (CH)

Auteur(s) - Date	Méthodologie - Pays
Andresen et Runge (2002)	Entretiens de groupes en CH seniors - Danemark
Choi (2004)	536 questionnaires en CH seniors - Danemark, Suède
Charlot et Guffens (2008)	47 entretiens individuels en CH seniors - Belgique
Choi et Paulsson (2011)	242 questionnaires en CH seniors et CH intergénérationnel - Suède
Kehl et Then (2013)	Comparatif : 313 questionnaires en CH intergénérationnel et 428 questionnaires en habitat conventionnel - Allemagne

Du côté des enquêtes quantitatives d'envergure on trouve celle de Choi (2004), qui repose sur l'exploitation de 536 questionnaires auprès de résidents vivant dans des projets d'habitat participatif spécifiquement dédiés aux seniors au Danemark et en Suède. L'étude montre que les répondants sont en bonne santé et satisfaits de leurs conditions de vie dans de tels habitats, qu'ils recommanderaient fortement aux autres seniors. Une étude plus récente de Choi et Paulsson (2011), menée cette fois dans des projets intergénérationnels et dans des projets réservés aux seniors en Suède, montre le même type de résultats à partir de la collecte de 242 questionnaires. L'étude insiste sur l'importance des repas pris en commun, typiques du modèle suédois de *cohousing*, pour accroître le lien social entre les habitants. Une autre étude quantitative est celle réalisée par Kehl et Then (2013) auprès de deux groupes de seniors allemands : un groupe de 313 personnes vivant en *cohousing* de type intergénérationnel et un groupe contrôle de 428 personnes vivant dans des conditions plus conventionnelles. Les résultats indiquent que le soutien de voisinage dont bénéficient les seniors en habitat participatif leur procure de meilleures conditions de vie et de santé et que ces personnes ont moins souvent recours à une aide professionnelle que celles qui constituent le groupe contrôle.

Les études qui utilisent des méthodologies de type qualitatif ne sont pas moins positives sur la satisfaction des seniors vivant en *cohousing*, leur meilleure qualité de vie et de vieillissement. Ces études sont pourtant très diverses de par les pays enquêtés, le type de méthodologie qualitative utilisée (entretiens individuels ou focus groupe), les différents types de projets investigués (complètement autogérés ou cogérés avec des partenaires privés ou publics). L'étude de Charlot et Guffens (2008) réalisée en Belgique dans 7 habitats groupés plus ou moins autogérés de seniors, indique un taux de 93% de satisfaits parmi les 47 habitants interviewés. L'étude de Andresen et Runge (2002) réalisée dans des projets de *cohousing* pour seniors au Danemark selon la méthode du focus groupe, conclue quant à elle que les participants sont satisfaits de ce choix d'habitat, qui les fait se sentir libres et pleins d'énergie (p.156).

Les études que nous envisageons à présent sont plus ambivalentes dans leurs résultats.

Tableau 2 : Les études qui énoncent des conditions de réussite au bien vieillir en *Cohousing* (CH)

Auteur(s) - Date	Méthodologie - Pays	Conditions de réussite
Forbes (2002)	Qualitative, CH intergénérationnel (Australie, Canada, Danemark)	Processus de décision et de financement, mixité des âges, traitement de la dépendance
Allheit (2007)	Qualitative, au sein du plus ancien CH seniors (Göttingen, Allemagne)	Décalage militants de départ/nouveaux arrivants, traitement de la dépendance
Bouma et Voobij (2007)	Qualitative, CH seniors (Pays-Bas)	Sélection des entrants (âge, parcours, ...)
Glass (2009, 2012)	Quantitative et qualitative, CH seniors (Etats-Unis)	Taille du groupe, mixité sociale, architecture, gestion commune
Labit (2010, 2013a et b, 2015b)	Qualitative, CH intergénérationnel et seniors (4 pays européens)	Composition du groupe, modes de gouvernance, traitement de la dépendance

La vaste étude de Jan Forbes (2002) réalisée dans 3 pays (Danemark, Australie, Canada) à partir de 70 entretiens et de multiples visites de terrain, présente la particularité d’interroger la capacité à vieillir dans des projets intergénérationnels. Si les résultats sont tout à fait positifs, Forbes évoque aussi les difficultés que pose la réalisation de tels habitats : lenteur et coût financier de la participation des habitants à la conception du projet, processus de prise de décisions qui peut être conflictuel, diversité des âges qui doit permettre le soutien entre habitants, gestion appropriée de la dépendance de certains habitants vieillissants. Les travaux de Ann Glass au sein des premiers projets de *cohousing* pour seniors réalisés aux Etats-Unis (2009 et 2012) mixent des méthodes qualitatives et quantitatives pour démontrer le grand intérêt de cette nouvelle option d’habitat lors du vieillissement. Ces travaux insistent toutefois sur les nombreuses conditions à réunir pour que ce mode d’habitat donne entièrement satisfaction à ses habitants : la taille du groupe, la diversité des statuts d’occupation, la conception et la gestion des espaces et des activités communs, autant d’éléments qui doivent être pensés pour permettre l’intégration de tous dans le collectif.

Les toutes dernières publications de Ann Glass (2013 et 2016) sont d’une grande importance, dans la mesure où cette gérontologue sociale a pu poursuivre dans la durée l’étude du vieillissement des résidents au sein de différents projets d’habitat participatif pour seniors aux Etats-Unis. Elle montre sans ambiguïté la qualité du vieillissement au sein de ce type d’habitat (moins d’isolement, accroissement des ressources sociales, sentiment de sécurité,...) aux conditions que l’habitat soit réservé aux seniors et que le projet de vieillir ensemble soit clairement assumé et porté par les membres du groupe.

Les deux dernières études que nous évoquons sont les plus sceptiques sur la possibilité de bien vieillir en *cohousing* pour seniors, s’il n’est pas scrupuleusement veillé à un certain nombre de facteurs. L’étude de Allheit (2007), réalisée au sein de l’un des premiers habitat participatif de seniors allemands à Göttingen, constate que le projet a largement évolué depuis sa création en 1994 et que les conflits de générations entre les fondateurs militants du début et les résidents arrivés plus récemment, moins impliqués dans la vie collective, peuvent banaliser ce projet. La question de la dépendance, non pensée au départ, est un autre problème soulevé par l’existence dans la durée des projets d’habitat groupé autogéré de seniors. L’étude de Bouma et Voorbij (2007), réalisée quant à elle dans des projets pour seniors néerlandais, soulève également cette question de la sélection des

membres du groupe amené à gérer sa vie de façon autonome et collective : toutes les personnes, en fonction de leur âge, de leur personnalité ou de leurs caractéristiques socioculturelles, sont-elles aptes à ce type de vie en autonomie complète et impliquant une forte dimension collective ? Il n'est pas étonnant que cette question soit soulevée dans le cas d'une étude réalisée aux Pays-Bas, où le modèle institutionnalisé du *cohousing* de seniors implique une participation des bailleurs sociaux et donc exclue la sélection des habitants à l'entrée.

Nos propres recherches en Allemagne, en Angleterre et en Suède (Labit, 2010 ; 2013a ; 2013b et 2015b) s'inscrivent également dans ce courant, qui tout en montrant l'intérêt de l'habitat participatif pour bien vieillir, insiste aussi sur les conditions de réussite de tels projet. Nos enquêtes ont été menées suivant des méthodologies qualitatives, dans des habitats participatifs existant depuis plusieurs années, voire décennies, de type intergénérationnel pour la majeure partie d'entre eux, réalisés aussi bien en propriété privée qu'en locatif social. Les personnes âgées rencontrées se montrent largement positives quant à leurs conditions d'habitat. Souvent choisi pour sa capacité à renforcer le lien social, le *cohousing* ne déçoit pas de ce point de vue. Il est un lieu d'interconnaissance et d'entraide, en particulier entre les générations. Ce voisinage solidaire, qui est perçu comme ayant bien souvent disparu des grands ensembles urbains, est ce qui procure aux personnes âgées un fort sentiment de sécurité. Il ne faudrait pas pour autant se méprendre sur la facilité qu'il y aurait à mettre en œuvre cette solidarité, notamment entre générations. De nombreux conflits peuvent émailler la vie des groupes, pouvant mettre en péril sur certaines périodes la vie collective. L'organisation de cette dernière et de l'entraide mutuelle doivent faire l'objet de toutes les attentions : mise en œuvre de méthodes de communication appropriées et de méthodes de résolution des conflits, conception et fonctionnement des espaces privés et collectifs, participation de chacun à la vie commune, clarification des engagements des uns et des autres, traitement de la question de la dépendance. Si aucune des personnes âgées rencontrées ne souhaitait quitter son habitat, certaines s'interrogeaient sur la possibilité d'y vieillir en cas de grandes difficultés physiques et plus encore mentales.

Si l'on tente de synthétiser l'ensemble des études disponibles sur la question du vieillissement en habitat participatif, on peut donc considérer que ce dernier constitue une option d'habitat innovante susceptible de favoriser le bien vieillir, sous certaines conditions liées à la conception (architecturale, financière, juridique,...) du projet, ainsi qu'à la composition et la gouvernance du groupe d'habitants.

Cette conclusion rejoint bien évidemment celle que l'on pourrait appliquer à l'habitat participatif en général, indépendamment de la prise en compte du vieillissement des habitants. De fait, l'habitat participatif intégrant ou réservé à des personnes âgées, devra faire face à l'ensemble des questions que pose cette nouvelle forme d'habitat, dans les domaines aussi variés que le montage financier, le statut juridique, la composition du groupe, le programme architectural,... L'ensemble de ces questions nécessitera toutefois une approche particulière afin de prendre en compte le vieillissement à plus ou moins brève échéance de tout ou partie des membres du groupe d'habitants. C'est à l'ébauche de ce que pourrait être une telle approche que nous consacrons la prochaine section.

4. Concevoir un projet d'habitat participatif pour faire face au vieillissement : les points de vigilance

Nous nous appuyons ici sur notre connaissance de nombreux projets, en émergence ou réalisés, dont ceux qui ont été investigués dans le cadre de l'étude pour la fondation : en particulier les deux projets Toit Moi Nous et Abricoop, qui ont poussé le plus loin la réflexion sur la prise en compte du vieillissement en habitat participatif. D'autres données, et surtout la mise en forme globale que nous en proposons, sont issues d'un travail en cours, auquel nous collaborons, mené conjointement par les associations Hal'âge et Habitat Participatif Est Var (HP Est Var) et formalisé dans un document intitulé « Habitat participatif et vieillissement » (ci-après nommé : document HPV)¹⁷.

Le principe privilégié dans cette démarche est l'anticipation par rapport au vieillissement, dont on ne peut avoir à priori qu'une vision très générale. S'il est bien évidemment impossible de prévoir la façon dont vieillira chacun(e) au sein du groupe et dont le groupe vieillira dans son ensemble, on peut, en fonction des connaissances que l'on a de ce processus, imaginer les enjeux auxquels il devra être fait face au fil du temps et poser dès le montage du projet les questions qui devront être traitées. L'important étant ici de se questionner collectivement au sein du groupe et de formaliser des scénarii de réponses possibles.

Nous adoptons ici une présentation proche de celle proposée dans le document HPV, qui divise en trois, et bien qu'elles soient toutes intimement liées entre-elles, les thématiques à traiter lors du montage d'un projet d'habitat participatif intégrant le vieillissement :

- Le projet social (ou projet de vie) ;
- Le programme architectural ;
- Le montage économique et juridique.

Spécialiste de la thématique sociale, bien plus que des questions architecturales, économiques ou juridiques, et ayant plus particulièrement contribué sur cette thématique au sein du groupe de travail mis en place par les associations Hal'âge et HP Est Var, nous développons ici essentiellement la question du projet social (4.1). Nous présentons ensuite plus brièvement des propositions dans les domaines du programme architectural (4.2) et du montage économico-juridique (4.3), inspirées là encore largement du document HPV et illustrées par quelques exemples tirés des projets investigués dans le cadre de notre récente étude pour la fondation.

4.1 Le projet social : le cœur d'un projet qui tienne compte du vieillissement des habitants

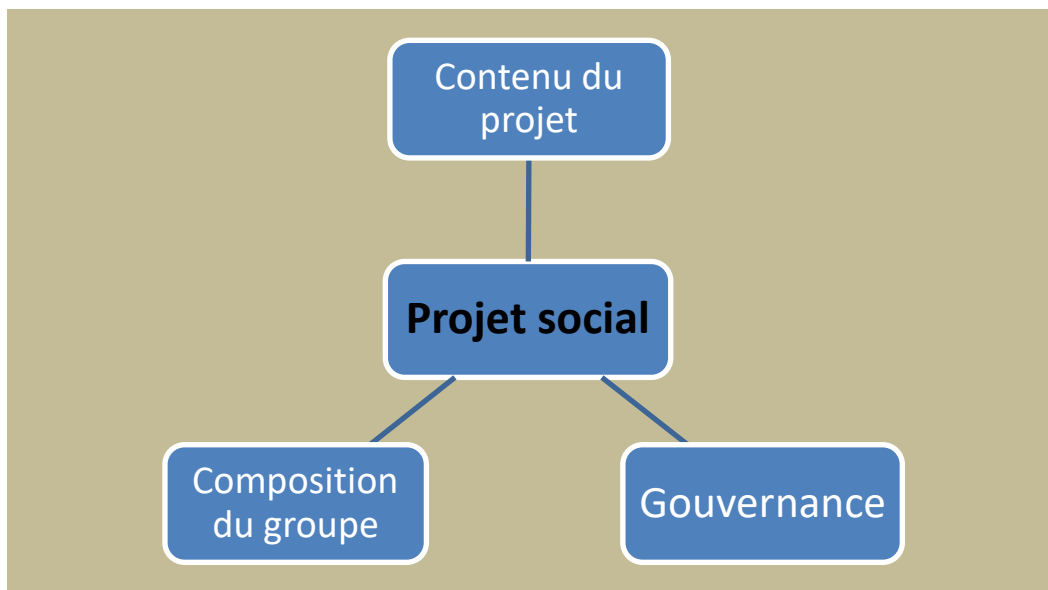
Vital dans n'importe quel projet d'habitat participatif, le projet social l'est ici peut-être plus encore, dans la mesure où il faut tenir compte des fragilisations physiques et cognitives, mais d'abord et avant tout d'un relatif rétrécissement des rôles sociaux dans la vieillesse. C'est en ayant à l'esprit ces phénomènes, que le groupe aborde les questions traditionnelles posées par le montage de tout projet d'habitat participatif :

Quel est le projet commun que se donne le groupe ?

Qui compose le groupe et comment celui-ci se renouvelle-t-il ?

Quels modes de gouvernance du projet mettre en place ?

¹⁷ Voir ce document en annexe 4.



Contenu du projet

Du point de vue du projet de vie, il semble que celui-ci doive faire une place importante à la question de la prise en compte du vieillissement, sans que cette question ne prenne toute la place. Il s'agit d'abord de bien vivre ensemble pour pouvoir bien vieillir ensemble.

La vie collective mérite une attention particulière :

- Quelles activités en commun ?
- Comment valorise-t-on les compétences au sein du groupe ?
- Quelles occasions de rencontre ?
- Quelle ouverture du projet sur l'extérieur ?

Ainsi par exemple, le groupe des coopérateurs d'Abriccoop a-t-il imaginé un projet très riche, aussi bien en interne, qu'en lien externe avec son quartier d'implantation. De nombreuses activités sont prévues, animées pour la plupart par les membres du groupe eux-mêmes, qui disposent de multiples compétences (yoga, sorties vélo, ateliers mémoire et équilibre, cuisine, jardinage, ateliers d'écriture et tradition orale,...). L'insertion de la coopérative au sein d'un îlot de 4 immeubles et 90 logements, entièrement affecté à l'habitat participatif par la communauté urbaine, et qui partageront un jardin de 600 m², une salle polyvalente de 135 m² et un atelier de bricolage de 30 m², garantit d'étroites relations de voisinage au-delà du seul groupe Abriccoop.

La prise en compte du grand vieillissement doit bien sûr être abordée, même si c'est souvent celle que les groupes ont le plus de mal à envisager.

- Comment prendre en compte les pertes de capacité ? Comment prendre en compte la grande dépendance ? Comment gérer la fin de vie ?
- Quel type d'entraide met-on en place ? Quels sont les engagements réciproques ? Comment les formalise-t-on ?

Pour les associations Hal'âge et HP Est Var, il s'agit d'« entrer dans le projet les yeux ouverts », en distinguant les différents niveaux de besoins (assistance légère, soutenue, constante) et de s'interroger sur diverses solutions possibles : maintien à domicile avec l'assistance du groupe et/ou des aides extérieures, voire en créant au sein du projet une structure dédiée de type Cantou. Sans pouvoir trancher à l'avance sur ces solutions, tant ce qui adviendra concrètement ne peut être

entièrement connu, mais en ayant débattu de ces différentes options, afin de pouvoir les anticiper du point de vue architectural, juridique ou économique (voir plus loin).

Le document « Habitat participatif et vieillissement » aborde aussi la question du parcours résidentiel qui peut être imaginé vers une structure médicalisée. Pour autant, ces questions ne donnent pas encore lieu en France, à notre connaissance, à de quelconques partenariats entre mouvement de l'habitat participatif ou groupes-projets particuliers et institutions du champ de la prise en charge de la dépendance. D'autres solutions pourraient d'ailleurs être envisagées, à l'instar de ce qui a été fait en Allemagne au sein du projet coopératif Amaryllis (voir encadré n°3).

Encadré n°3

Prendre en compte la dépendance en Habitat participatif : le projet Amaryllis (Bonn, Allemagne)¹⁸

Amaryllis est une coopérative d'habitants située dans la périphérie de Bonn où vivent une trentaine de ménages de plusieurs générations depuis janvier 2008, et qui a donné naissance à deux autres initiatives : la Villa Emma et Amaryllis +.



Amaryllis, Photo AL

La Villa Emma

Le concept est élaboré et développé par une équipe professionnelle d'août 2009 à novembre 2011, en lien avec les habitants d'Amaryllis. Créer un habitat où vivent ensemble une dizaine de personnes jeunes et âgées valides ou handicapées ayant besoin de soutien régulier ou pas, tel est le but de ce projet qui se veut une alternative à l'institution médicalisée. La Villa Emma est un projet unique et innovant qui combine l'entre-aide de la communauté d'habitants, l'investissement de bénévoles du quartier, (30 environ aujourd'hui dont des habitants d'Amaryllis) et l'intervention d'un service ambulatoire. La ville de Bonn, le Land Nordrhein-Westfalen et l'Etat (ministère de la famille, des femmes, des seniors et de la jeunesse) soutiennent financièrement le projet.



Une habitante de la Villa Emma, photo AL

Amaryllis +

Si l'idée de ce nouveau projet a germé au sein d'un petit groupe de la coopérative c'est dû à la prise de conscience, lors du départ forcé de deux femmes très âgées, qu'il manquait une pierre à l'édifice Amaryllis.

¹⁸ D'après : Hal'âge/Fiches de restitution des habitats visités en Allemagne en mai 2014.

Celui-ci ne répond pas aux besoins de la grande dépendance dans l'âge et du grand handicap en général. La décision de la construction a été entérinée en 2013, après de longues discussions et aboutira en 2017.

Ce nouvel ensemble, situé à proximité du 1^{er} constitué par Amaryllis et la Villa Emma, comprendra deux immeubles de 10 logements chacun pour environ 32 personnes, y compris un appartement communautaire médicalisé pour 8/10 personnes nécessitant soutien et soins constants. Le + est l'expression de cette combinaison, il signifie " *soigner, vivre et décider dans le quartier*", un concept qui demande encore à être développé. Amaryllis + s'autogérera et décidera elle-même de son organisation sociale, tout en faisant partie de la coopérative Amaryllis qui en assure la responsabilité juridique.

Citons enfin le cas des Babayagas, qui se sont posé les questions de l'altération des facultés cognitives et de la fin de vie, et ont imaginé qu'une personne de confiance au sein du groupe puisse aussi être présente aux côtés de la famille de celle qui serait concernée par ces questions.

Composition du groupe

Le temps de formation du groupe, en amont de l'emménagement, est essentiel : le temps de l'interconnaissance, comme dans tout projet, mais aussi celui de se confronter à la question du vieillissement au travers du vecteur de l'habitat ou celui de faire le deuil de son ancien habitat pour rejoindre ce qui sera peut-être le dernier habitat.

Le choix de constituer un groupe de retraités ou un groupe intergénérationnel est essentiel. Si le 1^{er} choix permet une vraie prise en compte du vieillissement, il présente le risque de confronter les membres du groupe aux mêmes problèmes en même temps :

- Faut-il quand même une certaine différence entre les âges des initiateurs ?
- Comment renouveler le groupe dans le temps ?
- Comment maintenir un lien avec des personnes plus jeunes ?

Diverses solutions sont envisagées dans le document HPV :

- « penser la cohabitation avec ses relations de voisinage ;
- introduire de l'intergénérationnel au travers d'activités ouvertes sur l'extérieur (favoriser l'accueil de jeunes au travers des activités peinture, expo, musique, concert, yoga...) ;
- intégrer un jeune couple salarié à demeure pour le service et l'entretien quand le besoin d'assistance se fait sentir ;
- cofinancer un ou deux appartements en locatif pour des jeunes, étudiants ou jeunes travailleurs pour être affectés à du personnel d'assistance mutualisé quand le besoin est là ».

Le pari de la solidarité entre générations doit lui aussi être pensé et organisé :

- Comment dépasse-t-on les préjugés liés à l'âge (jeunisme/âgisme) ?
- Comment conjugue-t-on ou respecte-t-on les rythmes de vies des uns et des autres qui peuvent être très différents d'une génération à l'autre ?
- Qui aide qui ? Jusqu'où ?

Le groupe des Toit Moi Nous pose ainsi la question de la solidarité intergénérationnelle : « *Quels types de rapports existeront entre les uns et les autres ? Quels services pourraient apporter des "seniors" à des familles plus jeunes ? Quels besoins apparaîtront avec le temps et la présence de personnes avançant en âge sera-t-elle bien vécue par les plus jeunes ?* »¹⁹. Là aussi, la question de l'équilibre intergénérationnel dans la durée renvoie à celle du « recrutement » de nouveaux membres, qui doit être envisagé aussi par tranches d'âges, indépendamment d'autres critères.

¹⁹ Régis Verley, *Si les ToitMoiNous m'étaient contés*, novembre 2014, p.18.

La question du renouvellement du groupe (*turn over*) doit permettre que le projet vive au-delà des départs ou des décès :

- Comment permet-on à des ménages plus jeunes et moins aisés d'intégrer le projet ?
- Comment recrute-t-on de nouveaux entrants ?
- Comment évite-t-on l'effet d'aubaine « maison de retraite sympa » ?

Enfin, il semble indispensable de prévoir, peut-être plus encore que dans d'autres cas, la mixité socio-économique du projet, afin de pouvoir intégrer des personnes aux revenus et patrimoines souvent très divers dans la vieillesse. Des montages spécifiques, adaptés à chaque cas, sont à construire (voir plus loin le montage économique et juridique). Du point de vue de la vie du groupe, la question centrale est alors celle de l'intégration de tous (quels que soient les revenus ou le statut d'occupation) dans un projet commun, et conduit donc à s'interroger aussi sur la gouvernance.

Gouvernance

On sait à quel point cet aspect est essentiel dans la vie d'un habitat participatif. Permettre l'expression de tous, s'écouter, favoriser l'émergence de toutes les ressources au sein du groupe, partager les décisions de façon véritablement collaborative,... autant de défis à relever au quotidien et qui nécessitent des dispositifs bien plus complexes que le seul principe « un individu égale une voix ». Différents niveaux de prises de décisions, au sein des différentes structures juridiques parfois nécessaires (par exemple : association d'habitants + copropriété) sont à distinguer.

Parmi les multiples particularités imaginables dans le cas d'un habitat composé exclusivement ou majoritairement de personnes vieillissantes, deux paraissent essentielles. La prise en compte d'éventuelles incapacités cognitives dans les modes d'expression et de décision collectives, qui peut conduire à penser la place des familles à côté du groupe. Et enfin, la mise en place de véritables méthodes de gestion des conflits, afin d'éviter les phénomènes de retrait, destructeurs pour des personnes plus fragiles du point de vue de leurs relations sociales extérieures au groupe, et de permettre le maintien de la vie collective dans la durée.

Une fois encore, la démarche à suivre nous semble bien être celle du questionnement avant l'entrée dans les lieux. Tout ne pourra être envisagé et traité ; il adviendra surtout des événements que l'on n'aura pas imaginés. Mais un groupe mûre, ayant fait le choix de se poser ces questions en amont, a bien plus de chance de réussir. C'est le cas des Toit Moi Nous, qui ont choisi de se faire épauler par le responsable national du secteur personnes âgées de l'URIOPSS, afin de réfléchir à leur projet de vie (voir encadré n°4).

Encadré n°4

Toit Moi Nous : des pistes pour un projet de vie collectif ?²⁰

Nous pouvons reprendre les questions qui sont apparues au cours de la journée animée par Alain Vilez sur le sujet du vieillissement. Même s'il n'est pas possible de donner une réponse à toutes il est intéressant de les envisager une à une pour voir celles qui peuvent et doivent obtenir une réponse pour éviter conflits, déconvenues et frustrations.

Mettre en mouvement la Charte,

Imaginer les évolutions auxquelles nous devons faire face.

Où et à quel moment faudra-t-il faire appel à la solidarité ?

Préciser les limites de la solidarité : ce qu'on en peut attendre des autres et qu'on doit gérer pour soi.

Donner un contenu au principe de bienveillance.

Définir le périmètre du collectif : ce qui relève du chez soi et ce qui relève de l'espace commun.

Travailler à la dimension collective du projet : passer des relations de voisinage à une relation de partage.

²⁰ Régis Verley, op. cit., p. 18 à 20.

Revoir nos représentations sur la vieillesse et le vieillissement :

La perte d'autonomie n'a rien d'inéluctable et la vie en habitat groupé permettra de la retarder (ou de l'éviter). Des aménagements simples (ascenseur, domotique etc.) pourront suffire à éviter les situations de dépendance. Adapter la vie commune aux effets du vieillissement. Résister à la médicalisation excessive de la vieillesse. Sur Villeneuve d'Ascq les professionnels de soin sont présents en grand nombre, il n'est sans doute pas besoin d'organiser une médicalisation propre à l'habitat participatif. Définir la place de l'entourage familial, qui peut être surprotecteur et envahissant.

Valoriser les acquis de l'expérience des personnes âgées qui ont un rôle à jouer dans la société

Envisager les apports de chacun aux membres du groupe sinon à l'extérieur (quartier, voisins, associations...). Etre ouvert aux jeunes générations, mais aussi prendre conscience des difficultés de la vie intergénérationnelle. Prévoir les conflits d'usage entre enfants, parents et vieux sur les espaces collectifs : jeux de ballon, bruits etc.

Prévoir l'usage des espaces collectifs :

Fixer les règles minimales d'usage des espaces communs : plannings, charges, règles d'usage (bruit, nettoyage etc.). Envisager les mutualisations et les mises en commun : équipements et services à mettre en commun ou à garder pour soi même. Simplifier les équipements car les conflits naissent le plus souvent de petits inconvénients et rarement des grands principes. Eviter les idées farfelues limiter le collectif au nécessaire. Gérer les contraintes collectives (poubelles, entretien des espaces commun, jardinage...).

Organiser la gouvernance

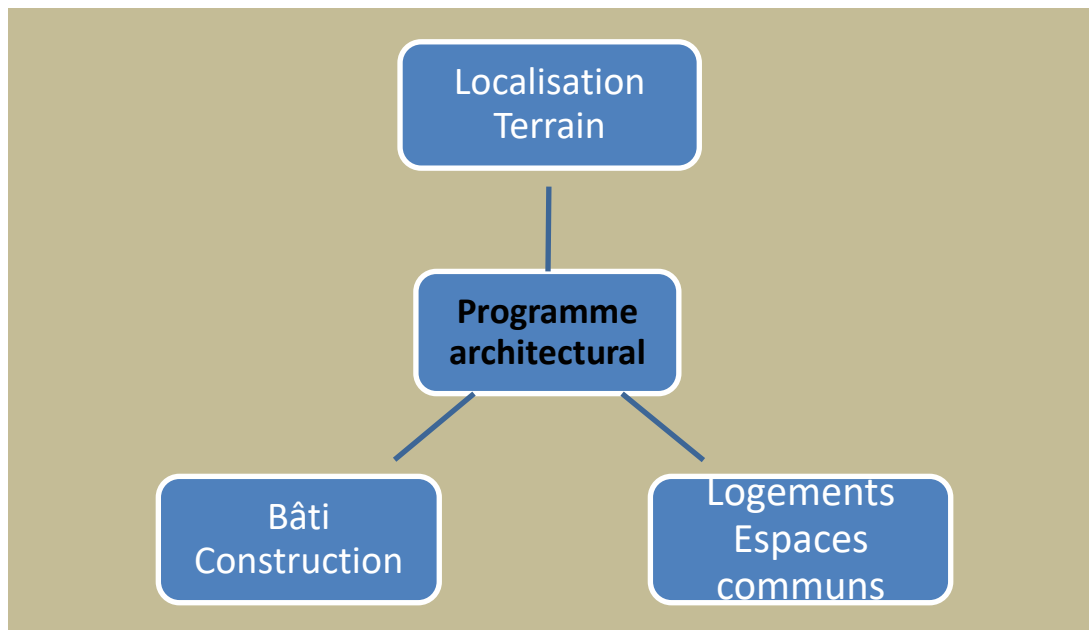
Définir le mode de gouvernance : modalités de prise de décisions. Privilégier le consensus ou à moins, faire en sorte que chacun puisse à un moment donner son avis et participer à la vie démocratique. Dégager les niveaux de décision qui nécessitent le consensus et ceux qui peuvent relever d'un choix majoritaire (majorité simple ou qualifiée). Définir l'instance propre à chacune des décisions. Fixer une fréquence minimale de réunion, imposer un temps minimal de vie commune et de temps partagé. Compléter la charte d'un cursus de règles. Fixer des limites et se réserver le droit de faire des remarques (distinguer liberté et laisser-faire).

- Assumer une gestion collective et respectueuse

Inviter chacun à participer, à s'exprimer : être sensible aux souffrances. Organiser des temps de vie commune obligatoire pour tous. Définir le niveau minimal d'entraide. Définir et nommer les peurs : peur de perdre son intimité, peur de l'aspect financier, peur que la collectivité l'emporte sur le privé, peur de ne pas savoir s'affirmer face aux autres, peur des on-dit et des tensions, peur du changement de vie, peur que les intérêts privés entravent la réalisation du projet, ... Se poser les vraies questions : est-on fait pour le groupe et pour le projet ? Formation à l'affirmation de soi, sur l'expression des non-dits et la gestion des conflits. Prévoir une instance de médiation en cas de conflit.

4.2. Un projet architectural adapté au vieillissement

Le souci de bien vieillir en habitat participatif conduit à se poser des questions qui, tout en semblant spécifiques à la deuxième moitié de la vie, recoupent souvent des interrogations sur le bien vivre. Que le projet soit intergénérationnel ou destiné aux seuls seniors, il importe d'anticiper dans les choix concernant la localisation du projet, le programme architectural ou la construction, sur les besoins nouveaux liés à l'avancée en âge. Cette anticipation devrait permettre de limiter les ruptures en facilitant les adaptations si elles s'avèrent nécessaires.



Localisation et terrain

Ce sujet est souvent envisagé par les groupes, seniors encore plus qu'intergénérationnels, tout en étant souvent contraint par des questions budgétaires ou de disponibilité du foncier. Ainsi les groupes Ensemble Chez Tout ou encore Abricoop, pour ne citer qu'eux, ont-ils été amenés à choisir un lieu d'implantation qui ne correspondaient pas exactement à leur souhait de départ. On trouvera ici quelques questions à poser en lien avec le sujet du vieillissement²¹.

- Le choix de la localisation du projet (urbain, péri-urbain, rural) tient-il compte de la facilité à mobiliser des services et des soins ?
- Le lieu est-il accessible par les transports en commun ?
- L'accessibilité des commerces et des équipements permettent-elles une participation autonome à un quotidien "ouvert" ?
- L'habitant vieillissant pourra-t-il sortir aisément de chez lui et recevoir facilement ?
- Par quelles autres dispositions la localisation pourra-t-elle contrebalancer la réduction du rayon de mobilité liée à l'âge ?
- Le terrain choisi pour l'implantation du projet ne présente-t-il pas quant à lui des caractéristiques pénalisant les habitants les moins mobiles par sa déclivité, son exposition aux nuisances sonores, son encaissement, son orientation ?
- Ce terrain sera-t-il, si ce besoin apparaît, susceptible d'être sécurisé matériellement ?

Bâtit et construction

La prise en compte des normes d'accessibilité pour faciliter la mobilité est particulièrement importante.

- Ces normes qui ont été élaborées pour le handicap doivent être interrogées quant à leur pertinence pour les personnes âgées.
- Anticiper les besoins liés au vieillissement ne doit pas équivaloir à faire de l'habitation-hôpital. La plupart des projets intégrant systématiquement aujourd'hui des aménagements

²¹ Une liste plus complète, sans être exhaustive elle non plus, est disponible dans le document HPV.

compatibles à l'occupation par des personnes à mobilité réduite, ceux-ci deviennent moins stigmatisant (douche à l'italienne, taille des ouvertures de portes).

- La facilité du rapport extérieur/intérieur est particulièrement importante quand la mobilité est réduite.
- Tous les équipements n'ont pas à être installés systématiquement à la construction, mais il est important de prévoir la possibilité de les intégrer par la suite.

Le choix des équipements doit prendre en compte :

- leur facilité d'usage en privilégiant les technologies simples, l'ergonomie et la limitation des efforts physiques ;
- les coûts de fonctionnement et d'entretien dans un contexte de potentielle limitation des ressources des habitants, si leur retraite progresse moins que le coût de la vie.

Enfin, si la question du bâti n'est pas spécifique aux besoins du vieillissement, elle en est une dimension non négligeable :

- les choix esthétiques, la qualité des matériaux sont particulièrement précieux au moment où l'on avance vers un mode de vie plus contemplatif ;
- le choix du mode de construction a des implications en termes de complexité de suivi et de délai de réalisation de projet. Le recours à une maîtrise d'ouvrage déléguée paraît à privilégier.

Programme des logements et espaces communs

Les besoins et attentes par rapport au logement peuvent évoluer en fonction du parcours de vie. Le programme architectural peut prendre en compte ces évolutions en intégrant de la modularité :

- modularité des logements ;
- évolution de l'affectation entre les espaces privatifs et les espaces communs ;
- possibilité d'affecter certains logements à l'hébergement de personnes extérieures au groupe d'habitants et prestataires de soins ou de services nécessités par l'âge.

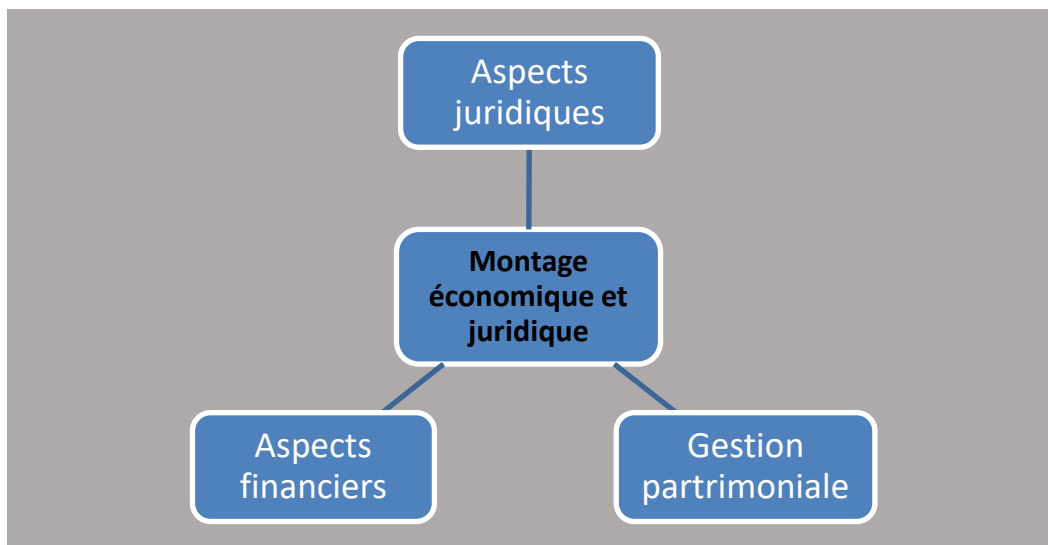
Dans l'habitat participatif, les espaces partagés sont le support de la sociabilité.

- Favorisent-ils la rencontre, la transmission et l'échange ?
- Leur agencement ou leur articulation avec les espaces privatifs permettent-ils aussi le retrait et l'intimité ?
- A-t-on envisagé pour les espaces communs des équipements de bien-être et d'activité physique qui peuvent être particulièrement bénéfiques dans l'âge ?

4.3. Un montage économique et juridique spécifique

Les préoccupations, tout aussi nombreuses dans ce domaine que dans les autres, sont clairement exprimées dans le document HPV : « comme dans l'habitat participatif non spécifiquement orienté seniors, le choix du type de structure doit prendre en compte trois aspects :

- juridique : forme juridique, capital social, responsabilité des associés, gérant et gestion ;
- financier : mode de financement, autopromotion, garanties, fiscalité ;
- patrimonial : propriété collective/individuelles (parts sociales ou titrage), statut d'occupation des logements, spéculation, gestion des entrées et sorties, transmission du patrimoine ».



Monter un habitat participatif qui compte de nombreux séniors, voire exclusivement des séniors, pose différentes questions liées aux caractéristiques de cette population.

- Les fortes inégalités de revenus et de patrimoines entre personnes d'une même classe d'âge, obligent à trouver des montages qui permettent cette mixité. L'insertion de locatif social peut être une solution, dont on aura compris au travers de notre étude pour la fondation qu'elle est complexe tout en étant de plus en plus fréquente²².
- La faiblesse des retraites (en particulier des femmes seules) et leur faible indexation dans la durée, alors que les charges d'exploitation d'un projet adapté au vieillissement risquent d'être importantes et croissantes. Là encore, des solutions sont possibles, qui visent par exemple à construire des partenariats avec des structures (CCAS, associations,...) intéressées au développement de ce type d'habitat sur leur territoire et qui pourraient en supporter une partie des charges d'exploitation.
- La gestion patrimoniale doit veiller aux questions de transmission aux héritiers, aux éventuels risques de dévalorisation du patrimoine et être adaptée à une catégorie d'âge, dont une partie est aujourd'hui détentrice d'un patrimoine important (fiscalité, mise à disposition du groupe,...).

Il est intéressant de considérer le cas du projet Abricoop, qui mixte véritablement les profils entre, d'une part, de jeunes ménages sans patrimoine mais disposant de revenus corrects, d'autre part, des personnes plus âgées possédant du patrimoine mais dont les revenus issus des retraites sont faibles. Les solutions trouvées pour permettre à ce groupe de réaliser son rêve de coopérative d'habitants recourent aussi bien à la solidarité interne qu'à divers dispositifs existants (voir encadré n°5).

²² Labit A. et Bresson S., op. cit.

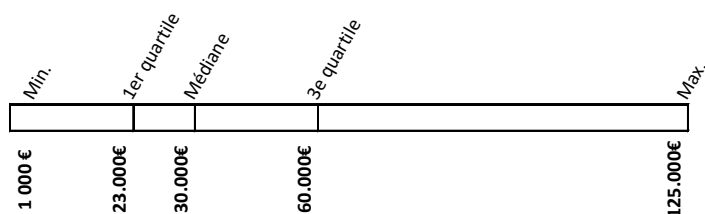
Encadré n°5

Favoriser la mixité socio-économique du groupe : les solutions de la coopérative Abricoop²³

Devançant la Loi ALUR et la définition législative des sociétés d'habitat participatif, le groupe Abricoop a dû imaginer un montage juridique propre pour sa coopérative. Accompagnée par Habicoop pour les questions juridiques et financières et inspirée par l'exemple du Village Vertical à Villeurbanne, le groupe a choisi de se constituer en société par actions simplifiée (SAS) coopérative, dans laquelle les habitants détiennent des parts sociales indépendantes de la valeur du bien. Les habitants-associés sont donc collectivement propriétaires et individuellement locataires de la coopérative. Cette dimension du projet est primordiale pour Abricoop qui milite pour la propriété collective et la non-spéculation. Cela implique dans le montage juridico-financier deux éléments importants : premièrement une clause de revente des parts sociales sans plus-value ; deuxièmement une solidarité financière.

Concrètement, sur ce deuxième point, le groupe a défini un dispositif de répartition solidaire des redevances (loyer + épargne) en fonction des revenus et de la surface occupée. Cinq tranches de loyers ont été définies (6,10 € à 13,4 € par m² et par mois) et permettent que les ménages aux revenus les plus élevés, occupant un logement à loyer libre ou intermédiaire (niveau PLI), payent en partie pour les ménages éligibles au logement très social (niveaux PLUS ou PLAI). Les ménages éligibles au niveau PLS (catégorie supérieure du logement social) assument le coût de leurs logements sans contribuer à cette péréquation interne. De même, les apports en fonds propres varient d'un ménage à l'autre, en fonction du patrimoine mais pas nécessairement en lien avec les niveaux de revenus (les retraités du groupe par exemple, se caractérisent plutôt par des revenus faibles mais des patrimoines plus élevés que les jeunes ménages).

Ce montage basé sur la solidarité financière pose la question de la mixité sociale. Du point de vue économique, le groupe est mixte avec des revenus fiscaux de référence allant de 6.000 € à 44.000 € pour les personnes seules et de 37.000 € à 52.000 € pour les couples. Toutefois, les extrêmes ne caractérisent par l'ensemble des ménages du groupe, qui en majorité ont des revenus moyens et se situent dans les 2^e et 3^e tranches de loyer (11 ménages sur 17). Seuls 4 ou 5 ménages sont non imposables ou au contraire avec des revenus supérieurs. Les apports en capital varient davantage (de 1.000 € à 125.000 €) et un quart des ménages du groupe contribue pour la moitié de l'enveloppe globale d'environ 750.000 €.



Abricoop - Répartition des apports en capital (apport moyen 44.000€)

Bien d'autres questions, seraient à envisager dans ce domaine, dont on trouvera un aperçu plus complet, mais qui ne saurait là encore être exhaustif, dans le document HPV.

Conclusion : synthèse récapitulative et préconisations

Il existe en France aujourd'hui probablement autour d'une quarantaine d'habitats réalisés, fonctionnant sur de véritables principes participatifs et solidaires. La solidarité s'incarne entre autres – dans ces habitats tous intergénérationnels à l'exception de la Maison des Babayagas – par une

²³ Labit A. et Bresson S., « L'habitat participatif au défi de la mixité sociale », Etude menée pour la Fondation de France, Volume 2, Annexes - Monographie du projet Abricoop, Septembre 2016.

volonté de soutien des habitants les plus âgés, sans que la question du grand vieillissement ou de la dépendance ne soit encore véritablement pensée au sein de ces habitats.

De nombreux projets en cours de montage ou d'émergence, dont en particulier ceux qui sont réservés à la deuxième moitié de vie, commencent à aborder de façon beaucoup plus rigoureuse ces questions. Des enquêtes menées à l'étranger, dans des habitats réalisés depuis de longues années, indiquent qu'anticiper en amont les spécificités d'un habitat participatif qui intègre véritablement le vieillissement, voire le grand vieillissement des habitants, est nécessaire. Inégalités de revenus et de patrimoine dans la vieillesse, nécessité d'accessibilité du logement ou de proximité des commerces et des services, fragilisation des relations sociales et familiales,... autant d'éléments à prendre en compte lors de la phase de montage.

La connaissance théorique de ces sujets, aussi bien que les dispositifs et outils juridiques, économiques, ou de méthodologie de projet spécifiquement adaptés pour les traiter, manquent encore. En particulier la question de l'accompagnement professionnel spécifique de ces projets commence tout juste à être envisagée. De fait, de nombreux acteurs se saisissent de la thématique du vieillissement en habitat participatif : certains groupes d'habitants eux-mêmes, leurs partenaires (collectivités, bailleurs,...), leurs accompagnateurs professionnels, les associations et réseaux – généralistes, tels la coordin'action, Habicoop ou encore Les Habiles, et spécifique tel Hal'âge – ainsi que quelques chercheurs. Toutes ces démarches pourraient être soutenues par la fondation et nous ne pouvons ici les évoquer toutes. Nous en choisissons deux, dont nous sommes partie prenante.

La première initiative est le travail de répertoire et d'analyse des questions et solutions possibles en matière d'habitat participatif qui prenne en compte le vieillissement, mené par l'association Hal'âge en partenariat avec l'association HP Est Var et en lien avec divers projets en cours de montage. Ce travail, sur lequel nous nous sommes ici largement appuyée, pourrait être soutenu par la fondation, afin de bénéficier de plus de moyens techniques et de compétences. C'est ainsi l'objectif de ce travail, qui est de mettre ses résultats et les outils élaborés dans ce cadre à disposition des groupes d'habitants, mais aussi des accompagnateurs souhaitant se saisir de la question du vieillissement, qui pourrait être plus rapidement atteint.

L'accompagnement professionnel de la démarche de montage de projets d'habitat participatif s'avère particulièrement utile, comme l'a montré notre propre étude réalisée pour la fondation. Dans le cas d'un habitat qui rassemble de façon exclusive ou majoritaire des personnes vieillissantes, cet accompagnement sera encore plus crucial. Plusieurs accompagnateurs professionnels interpellent aujourd'hui l'association Hal'âge ou les groupes d'habitants vieillissants qui réfléchissent de façon approfondie à ces questions pour pouvoir être eux-mêmes « accompagnés » dans ce domaine. Voici là encore une initiative, en lien avec la précédente, qui mériterait d'être soutenue par la fondation de France, à côté d'autres institutions intéressées²⁴.

²⁴ Caisses de retraites, telles AG2R ou Humanis ; CARSAT ; mutuelles, telle la MGEN ; fondations, telle la fondation « Petits Frères des Pauvres » ; associations de gestion d'établissements, telle l'association Monsieur Vincent, etc.

Bibliographie

- Ache P. and Fedrowitz M. (2012), "The Development of Co-Housing Initiatives in Germany." *Built Environment* 38(3): 395-412.
- Andresen M. and Runge U. (2002), "Co-housing for Seniors Experienced as an Occupational Generative Environment." *Scandinavian Journal of Occupational Therapy* 9: 156-166.
- Alheit P. (2007), *Die Göttinger Alten-WG*, Endbericht für das Kuratorium Deutsche Altershilfe.
- Bianchi F. (2015), « Le co-housing en Italie entre rêve et réalité. Une recherche sur les aspirations à la co-résidence », *International Review of Sociology - Revue internationale de sociologie*.
- Bouma J. and Voorbij L. (2009), Factors in social interaction in cohousing communities. Retrieved from <http://145.33.5.235/NR/rdonlyres/87EA4269-3EAB-4141-B5A9-0FOCE1B4A71D/0/paperJantineBouma.pdf>
- Brenton M. (2008), *The Cohousing Approach to 'Lifetime Neighbourhoods'*. Housing Learning and Improvement Network Factsheets n° 29.
- Brenton M. (2013), *Senior cohousing communities – an alternative approach for the UK?* Joseph Rowntree Foundation Programme Paper A Better Life.
- Bresson S. (2016), « L'habitat participatif en France, une alternative sociale à la « crise » ? ». Cahiers de COST, n°5, janvier.
- Broutin M. (dir.) (2014), « 40 années d'habitats groupés. Recueil d'expériences en support aux initiatives habitantes et institutionnelles actuelles », Eco Habitat Groupé/Fondation de France, novembre.
- Cariou E. (2014), Recensement non exhaustif des projets d'habitat groupé en France, ADESS Pays de Brest, Juin.
- Carriou C. (2014), « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La coopérative d'habitat Le Grand Portail à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, Vol 1, n° 156-157, p. 213-227.
- Carriou C. et D'Orazio A. (2015), « L'habitat participatif, quand les institutions militent », *Revue de Socio-anthropologie*, n° 32, p. 139-154.
- Charlot V. et Guffens C. (2008), *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*, Fondation Roi Baudouin.
- Choi, J. S. 2004. "Evaluation of community planning and life of senior cohousing projects in Northern European countries." *European Planning Studies* 12: 1189-1216.
- Choi, J. S., and J. Paulsson. 2011. "Evaluation of Common Activity and Life in Swedish Cohousing Units." *International Journal of Human Ecology* 12(2): 133-146.
- Droste C. (2015), "German co-housing: An opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?", *Journal of Urban Research and Practice*, 8(1): 79–92.
- Durett C. (2005), *Senior Cohousing: A Community Approach to Independent Living*. Berkeley: Habitat Press.
- Fedrowitz M. (2010), "Gemeinschaft in der Stadt. Das Modell des Mehrgenerationenwohnens." *RaumPlanung*, 149: 75-80.
- Forbes J. (2002), *The Application of Age-integrated Cohousing for Older People*. The Winston Churchill Memorial Trust for Australia.
- Glass A. P. (2009), "Aging in a community of mutual support: the emergence of an elder intentional cohousing community in the United States." *Journal of Housing for the Elderly* 23: 283-303.
- Glass A. P. (2012), "Elder Co-Housing in the United States: Three Case Studies." *Built Environment* 38 (3): 345-363.

- Glass A. P. and Vander Plaats R. S. (2013), "A conceptual model for aging better together intentionally", *Journal of Aging Studies*, 27, p. 428–442.
- Glass A. P. (2016), "Resident-Managed Elder Intentional Neighborhoods: Do They Promote Social Resources for Older Adults?", *Journal of Gerontological Social Work*, 59:7-8, p. 554-571.
- Gresleri J. (2007), "Residenze per anziani. L'istituzione negata." Quaderno n° 17 del Dottorato in Architettura & Urbanistica. Politecnico di Milano.
- Kähler M. (2010), "Collective Housing and Well-being." In *Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*, edited by D. U. Vestbro, 93-104. KTH Stockholm.
- Kärnekull K. (2010), "Thirty-three Years From the Star. Time for New Initiatives!" In *Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*, edited by D. U. Vestbro, 124-132. KTH Stockholm.
- Kehl K. and Then V. (2013), "Community and Civil Society Returns of Multi-generation Cohousing in Germany." *Journal of Civil Society* 9(1): 41-57.
- Kremer-Preiss U. et Mehnert T. (2014), « Wohnatlas Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter », Kuratorium Deutsche Altershilfe, Wüstenrot Stiftung.
- Labit A. (2009), "L'habitat solidaire: expériences de femmes vieillissantes." *Revue Multitudes* 37/38: 247-252.
- Labit A. (2013a), "L'habitat solidaire intergénérationnel: mythe et réalité en France et en Allemagne." In *Habiter et Vieillir : vers de nouvelles demeures*, edited by M. Membrado and A. Rouyer, 245-260. Toulouse: ERES.
- Labit A. (2013b), "Habiter et vieillir en citoyens actifs: Regards croisés France-Suède." *Retraite et Société* 65: 101-120.
- Labit A. (2015a), « Habiter autrement pour vieillir autrement : motivations et engagements de femmes retraitées européennes », *Revue de Socio-Anthropologie*, n°32, p. 55-69.
- Labit A. (2015b) « Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe », *Urban Research & Practice*, Vol. 8, n°1, p. 32-45.
- Labit A. (2016) « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir », *Gérontologie et Société*, n°149, vol. 38, p. 141-154.
- Labit A. et Chaland K. (2010), "L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne: perspectives d'avenir dans le contexte du vieillissement démographique." *Revue Espace, Populations, Sociétés* 1: 131-142.
- Nowik L. (dir.), Labit A., Thalineau A., Herpin L. et al. (2013), *L'habitat de demain : Les habitat « intermédiaires » pour personnes âgées*, Volume 2/2, Programme de recherche de la Région Centre, (APR « L'Habitat de demain »), UMR 6173 CITERES, EA 1210 CEDETE, Juillet, 166 p.
- Mensch K. and Novy-Huy R. (2008), *Raus aus der Nische – rein in den Markt ! Ein Plädoyer für das Produkt 'gemeinschaftliches Wohnen'*. Schader-Stiftung und Stiftung Trias.
- Sandstedt E. (2010), "Why Do We Discuss Cohousing in Sweden in 2010 ?" In *Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*, edited by D. U. Vestbro, 87-92. KTH Stockholm.
- Sangregorio I. L. (2000), *Collaborative Housing in Sweden*. Swedish Building Research Council.
- Scanlon K. and Fernandez Arrigoitia M. (2015), "Development of new cohousing: Lessons from a London scheme for the over-50s", *Journal of Urban Research and Practice* 8(1): 106–121.
- Vestbro D. U. (ed.) (2010), *Living together: Cohousing Ideas and Realities Around the World*. Proceedings from the international collaborative housing conference, KTH Stockholm 5-9 may.