

## ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF



### SOUTENIR LES PROJETS D'HABITATS DÉDIÉS AUX SENIORS

Dans le cadre de la démarche Communauté Amie Des Aînés (CADA), le Pays de Mormal a pour mission de promouvoir, animer et coordonner le développement d'alternatives à l'habitat privé ou à l'EHPAD, à l'échelle intercommunale. Il s'agit de favoriser l'émergence et la réalisation de ces projets d'habitats dédiés aux seniors par un soutien aux porteurs du territoire identifiés.

L'accompagnement au développement de l'habitat alternatif dédié aux seniors correspond à un besoin identifié et exprimé par les habitants du territoire, lors des audits participatifs menés au début de la démarche CADA. Le soutien proposé par le Pays de Mormal aux porteurs de ce type de projets illustre la volonté d'offrir sur le territoire un véritable parcours résidentiel pour les aînés. Cette action vise à compléter l'offre liée à l'habitat dédié aux seniors du territoire : aide à l'adaptation du domicile, offre en accueil familial ou encore EHPAD du territoire.

### UN LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Lors des audits menés en 2016, les aînés ont rejeté de manière unanime les EHPAD. Pour autant, la maison où ils vivent depuis longtemps n'est pas



Une réunion collective d'étude d'opportunité.



Communauté de communes du Pays de Mormal (59)

Amie des Aînés depuis 2016

### OBJECTIFS :

- Proposer un accompagnement technique aux communes (volet urbanisme).
- Faciliter la mise en relation avec les partenaires, notamment financeurs.
- Favoriser l'animation sociale de ces habitats.

### PRATIQUE :

- Rédiger un cahier de recommandations pour orienter le développement de l'habitat alternatif, tant qualitatif que quantitatif.

forcément adaptée à la perte d'autonomie, ni adaptable. L'habitat alternatif constitue donc une solution intermédiaire entre cette maison et l'EHPAD. Il peut prendre plusieurs formes (béguinage, colocation, habitat partagé...). Le groupe de travail HABITAT a donc défini un cahier de recommandations pour la création d'habitats alternatifs et inclusifs. Il tient compte des besoins des aînés en termes de tranquillité, de sécurité, de convivialité ou de liens intergénérationnels. La mixité sociale dans l'élaboration de programmes de logement y est également mentionnée comme un objectif à atteindre.

### QUEL HABITAT OPTIMAL ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte des PLU. Il intègre un axe important sur le logement des personnes âgées. Cela traduit une volonté politique forte de la Communauté de communes du Pays de Mormal.

Depuis 2017 et grâce au soutien d'AG2R La Mondiale, 12 communes du territoire ont pu bénéficier d'une étude d'opportunité à la création d'un habitat destination des seniors. Pour ces études, le dirigeant de Béguinage et Compagnie, a rencontré les Maires ou Adjoints chargés du dossier. Puis les habitants potentiellement concernés ont été associés au projet, à travers des réunions d'information et des entretiens individuels, qui permettent de faire remonter les attentes et les besoins des futurs résidents. Il se dégage de ces études un net intérêt pour l'habitat groupé, une forte volonté des habitants de rester dans leur commune, leur préoccupation sur la désertification médicale, et une inquiétude importante sur la mobilité. Il peut aussi être noté la question abordée à plusieurs reprises lors des réunions publiques sur la mixité sociale, et la volonté d'accéder à un logement de type béguinage, même si les revenus sont supérieurs aux barèmes des bailleurs sociaux. En parallèle de ces études d'opportunités, un relais régulier des opportunités de financement aux porteurs de projets est mis en œuvre (appels à projets de la CARSAT, du Département du Nord, de Malakoff Humanis...). Ce

relais peut s'accompagner d'une aide au montage de dossier par la Communauté de communes.

### ACTIONS À METTRE EN PLACE

Pour pérenniser le projet, de multiples actions sont nécessaires, comme le fait de poursuivre l'accompagnement des projets en cours ou de nouveaux conseils en urbanisme, de réaliser des études d'opportunités de mettre en relation avec les bailleurs et constructeurs (notamment la Foncière Chênelet pour des projets de petite taille). Pour les projets qui sortent de terre, et en fonction du besoin identifié, proposer un soutien à l'animation de la vie sociale (conventionnement entre les trois espaces de vie sociale du territoire et la Communauté de communes à cette fin) serait intéressant. Grâce au soutien d'AG2R La Mondiale, il s'agirait de proposer une assistance à maîtrise d'usage à l'un des projets du territoire en accompagnant les futurs habitants qui feront vivre le bâti et en informant de l'existence de ces nouveaux habitats sur le territoire.



### APPEL À CONTRIBUTION

Si, comme la communauté de communes du Pays de Mormal, vous avez mis en place des projets pour les aînés, n'hésitez pas à nous en faire part : [contact@rfvaa.com](mailto:contact@rfvaa.com)



## LA MARGUERITE DES CHAMPS, UN HABITAT PARTAGÉ POUR SENIORS EN MILIEU RURAL

### LA NAISSANCE D'UN HABITAT PARTAGÉ POUR SENIORS

« La Marguerite des champs » est un projet d'habitat partagé pour seniors au sein d'un village de l'Avesnois. Il s'agit de 10 logements individuels aménagés sous forme de colocation autour de vastes espaces communs. Cet habitat, qui ouvrira en 2022, sera accompagné d'un potager et d'un espace petits élevages accessibles aux locataires. Un espace de convivialité à co-construire avec les habitants du village complétera le lieu.

Ancien technicien agricole, Damien Debrauwer a quitté son emploi pour se consacrer entièrement à son projet, créer une colocation pour personnes âgées, dans une ancienne ferme. Cette idée est survenue lorsque sa grand-mère, Marguerite Deschamps, a recherché une solution de logement adapté suite à des problèmes médicaux survenus après une opération. Elle vivait seule dans sa maison et à sa sortie d'hôpital il était difficilement envisageable de la laisser réintégrer son domicile qui n'était pas adapté à son état physique. Pourtant elle refusait catégoriquement d'entrer dans un établissement médico-social. La solution trouvée a été un séjour en maison de convalescence et d'aménager son domicile pour qu'elle puisse retrouver ses habitudes.

## *La Marguerite des Champs*

### La Marguerite des Champs

Au Pays de Mormal

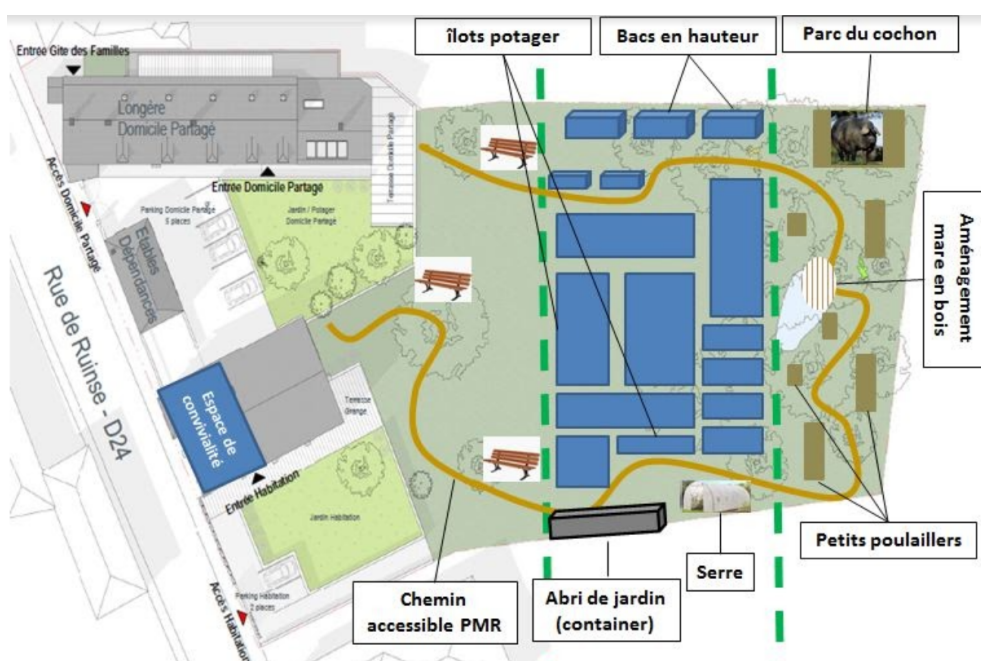
Communauté Amie des Aînés depuis 2016

### OBJECTIFS :

- Apporter une alternative de logement adapté aux aînés dans leur territoire pour qu'ils puissent toujours choisir leur lieu de résidence librement Prévenir contre la perte d'autonomie ;
- Lutter contre l'isolement des personnes vivant en milieu rural ;
- Garder le centre des villages actifs.

### PRATIQUE :

- Rechercher un bien immobilier;
- Organiser des rencontres avec les professionnels et élus du territoire d'accueil;
- Présenter le projet à l'ensemble du territoire environnant;
- Trouver des financements.



## FAIRE VIVRE LE PROJET

Pour concrétiser ce projet, il a fallu dans un premier temps rechercher le bien immobilier qui permettrait de développer un habitat partagé pour seniors. En 2019, une première rencontre a eu lieu entre le porteur de projet et la chargée de mission Communauté Amie des Aînés (CADA) du Pays de Mormal. Les résultats d'une enquête menée par la communauté de communes mettaient en évidence une carence de solutions de logements alternatifs dédiés aux seniors et une offre actuelle insuffisante représentée uniquement par des EHPAD. Suite à ce constat, plusieurs communes ont réfléchi à la création de logements sous forme de béguinages. L'ensemble de ces points ont convaincus le porteur de projet de centrer ses recherches sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Mormal.

En décembre 2020, le porteur de projet a acquis un ancien corps de ferme sur Houdain-Lez-Bavay. Un bien situé au cœur du village, une surface bâtie large laissant entrevoir la création de 10 logements spacieux et adaptés autour d'espaces communs, l'aménagement d'un potager et d'un espace petits élevages. Après l'acquisition du bien, le projet a été présenté à l'ensemble du territoire environnant pour l'inscrire dans l'environnement local : conseils municipaux, acteurs économiques et médicaux.

## ASSURER UN MAILLAGE TERRITORIAL POUR ANCRER LE PROJET

La communauté de communes du Pays de Mormal est un partenaire majeur du projet. Elle permet d'orchestrer l'ensemble des solutions qui voient le jour et d'assurer un maillage territorial. La relation entre le porteur de projet et la communauté de communes est une réelle plus-value et permet de placer le projet dans le maillage des nouvelles solutions de logement proposées pour les seniors. Ces offres sont complémentaires et laissent un choix libre à chacun de pouvoir opter pour ce qui lui convient le mieux. Ce format d'habitat correspond aux besoins et à la physionomie des territoires ruraux et représente une alternative pour 4 petits villages de l'Avesnois rassemblant environ 2 250 habitants.

La commune d'Houdain-Lez-Bavay, est la commune d'implantation de l'habitat partagé. Les trois communes voisines: Bellignies, Bettrechies et Gussignies sont des villages qui accompagnent le projet. Le département du Nord soutien le projet par sa volonté et son savoir-faire en terme de développement de l'habitat inclusif notamment au travers de partenariats financiers. L'acquisition du bien et de ses aménagements a coûté environ 1 400 000 euros. Le financement: 400 000 fonds propres, 300 000 euros de subventions et le reste sous forme d'emprunt.

## ASSURER UN MAILLAGE TERRITORIAL POUR ANCRER LE PROJET

L'habitat partagé La Marguerite des Champs est une solution alternative de logement dédié aux seniors qui s'intercale entre rester à son domicile et l'entrée en institution du type EHPAD. Cette solution répond à un besoin identifié par la communauté de communes du Pays de Mormal. Elle intègre le maillage de plusieurs solutions émergentes pour permettre aux seniors de garder leur capacité de choisir son type de logement librement. Ce projet fait suite aux travaux menés dans le cadre de la démarche de la communauté de communes. Cet habitat partagé a su s'adapter aux avantages et aux contraintes du monde rural pour que les personnes âgées de ces territoires puissent continuer à vieillir dans leur berceau de vie. Il doit démontrer par ailleurs qu'il est possible de mener à bien et en concertation des projets privés et publics aux bénéfices des personnes âgées.



## APPEL À CONTRIBUTION

Si, comme le Pays de Mormal, vous avez mis en place des projets pour les aînés, n'hésitez pas à nous en faire part : [contact@rfvaa.com](mailto:contact@rfvaa.com)

