

Catégorisation des formes d'habitat adapté aux besoins

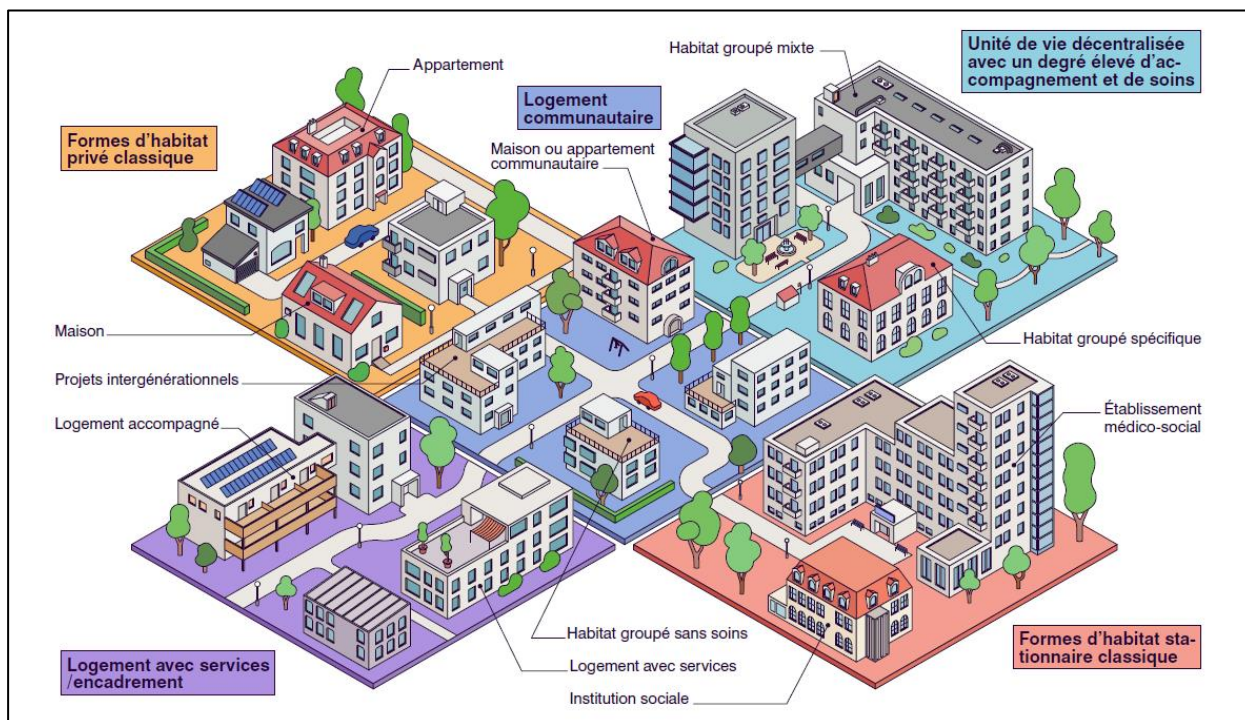
Habitat communautaire

1. Motif et objet de cette fiche d'information

La présente fiche d'information et les trois autres font partie intégrante des documents de base d'une «Catégorisation des formes d'habitat adapté aux besoins» pour les personnes ayant besoin de soutien. Cette catégorisation et les fiches d'information correspondantes sont destinées à donner aux acteurs intéressés des idées et des impulsions pour la mise en place et l'exploitation de nouvelles formes d'habitat autonome intégré dans l'espace social.

Cette catégorisation montre des formes ambulatoires d'habitat dites «intermédiaires», c'est-à-dire qui se situent entre les formes privées classiques (maison ou appartement) et les formes stationnaires classiques (EMS) (→ graphique). Elle est basée sur le modèle de l'«Habitat protégé en Suisse», et s'inscrit dans la perspective de l'espace social (Curaviva, 2021).

Types d'habitats «intermédiaires» avec prestations d'aide



La présente fiche d'information porte sur l'«**habitat communautaire**». En introduction, elle présente les formes d'habitat communautaire, décrit ensuite les trois types d'offres (projet intergénérationnel, maison ou appartement communautaire et unité de vie) et leurs exigences, de même que les opportunités et les risques qui leur sont liés. Des exemples novateurs sélectionnés, tirés de la pratique en Suisse, ainsi que l'indication des sources et des informations complémentaires accompagnent chaque forme de logement.

2. Introduction à l'habitat communautaire

Le type «**habitat communautaire**» met l'accent sur les aspects sociaux et communautaires, et comprend avant tout des prestations d'aide dans les catégories C et D (cf. Imhof & Mahrer-Imhof, 2019). Ces catégories sont présentées de manière détaillée dans la fiche d'information «Catégorisation des formes d'habitat adapté aux besoins – Bases et potentiels d'innovation» et la fiche d'information relative à l'étude «Habitat protégé en Suisse – Les fondements d'un modèle».

Les prestations de soutien associées à la catégorie D concernent les repas (cuisiner, faire les courses), l'aide au ménage (p.ex. nettoyage, lessive) et les tâches administratives, un service d'appel d'urgence ainsi que la possibilité de contacter une personne pour une aide à heures fixes. La catégorie C comprend une assistance pour les soins du corps, pour l'habillage et pour la mobilisation. Dans ce cadre, l'accent est mis sur le maintien et la promotion de ses propres capacités et des ressources de l'entourage (cf. Imhof & Mahrer-Imhof, 2018, p. 19 ss).

Le domaine de l'habitat communautaire comprend des formes de cohabitation très diverses: dans une colocation en appartement, par exemple, les résident·es font ménage commun, tandis que dans un appartement en cluster, chaque personne dispose de son propre logement de taille réduite avec salle d'eau et éventuellement un coin cuisine, auquel s'ajoute un grand espace commun (cuisine, séjour, bureau, etc.). La situation est similaire dans les unités de vie, qui ont aménagé des espaces communs et gèrent toute la maison en commun. À côté de ces formes de cohabitation au sein d'un appartement ou d'un immeuble, il y a aussi la possibilité de vivre seul dans un appartement rattaché à un ensemble résidentiel de type communautaire.

Les formes d'habitat de type communautaire sont intégratives et s'inscrivent dans l'espace social. Dans la mesure où l'inclusion sociale ne cesse de gagner en importance, les projets résidentiels de type communautaire ou qui mettent l'accent sur le développement du voisinage ne s'adressent pas uniquement aux personnes âgées, mais également à des personnes avec des limitations. Les formes d'habitat communautaire ne proposent généralement pas de prestations d'accompagnement et de soins, mais reposent sur un voisinage empathique et ouvert, qui s'efforce de permettre aux personnes avec des limitations de participer à la vie communautaire.

L'«habitat communautaire» peut être subdivisé grossièrement dans les trois formes d'offres suivantes:

- Projets intergénérationnels pour personnes avec et sans handicap
- Immeuble ou appartement communautaire
- Unités de vie (sans soins)

Compte tenu du faible degré des prestations d'aide pour l'habitat communautaire, cette forme d'habitat convient plutôt à des personnes autonomes et physiquement peu limitées, qui souhaitent une vie sociale

et des échanges avec d'autres personnes. En fonction du type d'offre, ces échanges sont plus ou moins intenses.

Ci-après, nous présentons les différentes formes d'offres.

3. Projets intergénérationnels pour personnes avec et sans handicap

Description générale

L'habitat intergénérationnel est une offre de type «habitat communautaire». L'habitat intergénérationnel désigne la cohabitation de plusieurs générations. L'objectif est que les résident-es partagent leurs propres capacités et expériences au sein d'un réseau social intergénérationnel. La sphère privée et l'autodétermination sont respectées dans le cadre de ce type d'habitat, qui offre en outre la sécurité de faire partie d'un réseau social solidaire (www.wohnen60plus.ch/Wohnformen/Generationenwohnen/PSI1s/).

La cohabitation de plusieurs générations peut se dérouler dans une maison ou un immeuble intergénérationnel ou un ensemble résidentiel intergénérationnel. Étant donné que les colocations d'appartement ou d'immeuble ainsi que les unités de vie sont spécifiquement traitées dans les deux prochains chapitres, nous mettons ici l'accent sur les immeubles et les ensembles résidentiels intergénérationnels.

Immeubles intergénérationnels

Les immeubles intergénérationnels sont explicitement destinés à accueillir plusieurs générations. Ils ne sont pas encore très répandus en Suisse. Dans ces maisons, des personnes jeunes et âgées, seules ou en famille avec enfants s'engagent formellement à vivre ensemble (Rüegger, 2014, p. 8). Ce concept est basé sur le fait qu'une majorité de personnes âgées préfèrent un cadre réunissant plusieurs générations à un cadre constitué uniquement de personnes âgées (Höflinger & Van Wezemaal, 2014, p. 131). L'idée de ce concept est de combiner les possibilités et les besoins des différentes générations, afin qu'ils se complètent et permettent un soutien optimal. Pour cela, il faut toutefois un concept clair, qui formalise les relations intergénérationnelles (Rüegger, 2014, p. 8).

Les immeubles intergénérationnels ont un caractère de petit village, dans lequel on s'intéresse à ses voisines et voisins, et où on se soutient mutuellement lorsque cela est nécessaire (Stadt Zürich, Beratungsstelle Wohnen im Alter, 2020, p. 4).

Ensembles résidentiels intergénérationnels

Les ensembles résidentiels ou quartiers intergénérationnels sont caractérisés par le fait que les contacts entre les générations sont développés et encouragés par des concepts et des offres spécifiques. Ces ensembles disposent d'une grande diversité d'appartements, appelés à répondre aux besoins des personnes dans différentes phases et situations de la vie. Ils sont conçus pour encourager les rencontres intergénérationnelles, par des mesures architecturales ou l'aménagement de zones destinées explicitement à ce type de rencontres (Age-Stiftung, 2020, p. 9). Ces zones peuvent être des salles communes

ou des espaces extérieurs de convivialité (ibid. p. 42 ss). Des épiceries de quartier, des salons de coiffure, des restaurants ou des boulangeries constituent également des lieux où les différentes générations peuvent se rencontrer au quotidien (ibid. p. 40). Il existe également des quartiers intergénérationnels dans lesquels ont été intégrés des garderies d'enfants, des centres de jour pour personnes âgées ou des unités de vie médicalisées décentralisées. Des unités d'habitation protégées, des logements avec encadrement et des ateliers pour personnes en situation de handicap peuvent aussi être intégrés dans ces ensembles résidentiels (ibid. p. 41).

Groupes cibles

Le groupe cible de l'habitat intergénérationnel est constitué de personnes actives et autonomes, qui souhaitent organiser leur vie dans un cadre intergénérationnel et qui s'engagent formellement en faveur du vivre ensemble. La vie dans un immeuble intergénérationnel exige des compétences sociales et interculturelles relativement élevées, ainsi qu'une bonne dose de tolérance et une capacité à gérer les conflits (Rüegger, 2014, p. 8 ss).

Pour les ensembles résidentiels intergénérationnels, le groupe cible comprend également des personnes actives et autonomes, avec un esprit ouvert à d'autres générations et situations de vie. Cette forme d'habitat permet aussi de préserver sphère privée et indépendance.

Exigences

Les exigences auxquelles doit satisfaire cette forme d'habitat, sont notamment les suivantes :

- Appartements et environnement accessibles.
- Bonne desserte en transports publics.
- La conception de l'habitat doit permettre des rencontres, p.ex. au moyen de zones piétonnes accueillantes, d'espaces communautaires et de commerces - café, restaurant, kiosque, épicerie, etc.
- La mixité intergénérationnelle doit pouvoir être assurée (lignes directrices correspondantes pour l'attribution des appartements).
- Idéalement, organisation d'activités facultatives (p.ex. jardinage, repas de midi en commun, activités de loisirs, etc.).
- Les formes d'habitat communautaire sont favorisées par un style de vie comparable ou complémentaire et par des valeurs fondamentales partagées.
- Disposition des résident·es à participer à des discussions et des réunions ainsi qu'à des rencontres régulières et des activités communes.
- Tolérance vis-à-vis des autres et curiosité pour l'inconnu.

Selon une étude de l'ETH Wohnforum, les facteurs suivants sont déterminants pour la réussite des projets intergénérationnels :

- Les résident·es sont des personnes recherchant généralement l'échange et le vivre ensemble et qui partagent des valeurs communes.
- Les nouvelles et nouveaux locataires sont contactés avant leur emménagement.
- Des personnes de contact sont désignées pour les nouvelles et nouveaux locataires (p.ex. système de parrainage).
- Les nouvelles et nouveaux locataires sont accompagnés pour se présenter aux voisin·es.
- Les ressources (capacités, intérêts) des nouvelles et nouveaux locataires sont identifiées, lesquels sont invités activement à participer.

- La réticence à participer à la première manifestation est réduite (p.ex. aller chercher les nouvelles et nouveaux locataires chez eux, avant la première manifestation).
- Les nouvelles et nouveaux résident·es sont informés des structures et des idées communautaires, si possible à travers plusieurs canaux.

Opportunités et risques

Possibilités et opportunités:

- Habiter de manière autonome dans son propre appartement, avec possibilités de retrait et sphère privée.
- En fonction de la conception du quartier: bonne infrastructure avec magasins d'alimentation, restaurants, etc.
- Possibilités de rencontres, occasions de contacts sociaux avec d'autres générations, notamment pour des personnes seules (prévenir l'isolement et la solitude).
- Réseaux informels, renforcement du soutien mutuel et de l'aide du voisinage.
- Bonnes conditions préalables pour l'inclusion et une cohabitation d'égal à égal de personnes avec et sans handicap.

Limites et risques:

- Implique une ouverture d'esprit envers les autres et pour d'autres modes de vie.
- Une cohabitation intergénérationnelle peut requérir plus d'énergie de la part des personnes âgées.
- Les réseaux de soutien bénévoles et informels sont précieux, mais ne peuvent pas être exigés ; lorsque le besoin d'aide augmente, ces réseaux atteignent leurs limites.
- Selon les cas, la sphère privée peut aussi être restreinte.
- La mixité est liée à certaines exigences et ne peut pas être garantie dans tous les cas.
- Les coûts doivent être supportés en grande partie par les résident·es eux-mêmes.

Exemples tirés de la pratique

Remarque: l'indication des sources, pour les exemples tirés de la pratique, se trouve sous la rubrique «Sources», à la fin de ce chapitre.

Site Hunziker, à Zurich

Le site Hunziker, à Zurich, représente un exemple d'ensemble intergénérationnel (www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/das-quartier/). Ce site permet plusieurs formes d'habitat et modes de vie, à l'image de la grande diversité des 370 appartements. La majeure partie est constituée d'appartements de 3½ à 5½ pièces. À cela s'ajoutent 24 appartements de 8 pièces ou plus, conçus pour la colocation de groupes plus importants, ainsi que 15 appartements satellites (Hofmann, 2019, p. 2). Ces derniers se distinguent par le fait que les espaces privés sont disposés à la manière de satellites autour d'espaces communautaires, afin de combiner habitat privé et communautaire (ibid., p. 69). Ce site comprend également des surfaces commerciales et des espaces communs. Ces derniers peuvent être utilisés pour des activités communautaires et sont devenus un lieu de rencontre important pour le voisinage (ibid., p. 3). Les surfaces commerciales comprennent par exemple des restaurants, des take-away et une petite boulangerie (ibid., p. 5). Les personnes qui y résident sont principalement des familles avec enfants ; peu de personnes à la retraite se sont installées sur le site Hunziker. En revanche, il y a aussi des bénéficiaires d'institutions sociales (ibid., p. 3). La fondation Züriwerk – une institution qui s'engage pour la participation économique et sociale de personnes en situation de handicap – a par exemple loué des

appartements satellites sur le site Hunziker (ibid., p. 5). Les personnes habitant sur le site ont notamment la possibilité de participer à des groupes de quartier et d'utiliser les espaces communs pour des activités communautaires (ibid., p. 5/24).

Plusieurs innovations ont été réalisées sur le site Hunziker: par exemple le choix de la durabilité sociale et écologique, les économies d'énergie dans l'esprit de la société à 2000 watts, le renoncement dans une grande mesure au trafic individuel motorisé («quartier pauvre en voitures»), l'accent mis sur les possibilités de participation, la réalisation de nouveaux modèles d'habitation ainsi que les affectations diversifiées du rez-de-chaussée, destinées à dynamiser le quartier (ibid., p. 2).

Le projet du site Hunziker est un exemple passionnant, parce qu'il représente également un **modèle idéal d'un grand quartier intergénérationnel dans un environnement urbain**. Il mise sur la communauté, sur les rencontres et les contacts sociaux intergénérationnels. De plus, les résident·es ont la possibilité de solliciter des prestations d'aide (voir également les catégories C et D). L'existence d'un appartement médicalisé sur le même site élargit encore ces offres. Cela permet à des personnes âgées avec ou sans handicap de rester dans le même quartier, quel que soit le degré de leurs besoins d'aide et de soins. La possibilité, pour les résident·es, de participer tant au développement qu'à la gestion représente également une innovation. Les nombreuses possibilités de participation sur le site ainsi que l'infrastructure favorisant l'esprit communautaire permettent des échanges réguliers au sein de la population. À côté de l'espace public extérieur accessible à tout le monde, il y a aussi des espaces communs, qui permettent d'accueillir des manifestations et des activités non commerciales, à caractère social. Les habitant·es du site Hunziker peuvent ainsi utiliser gratuitement les espaces communs pour des manifestations organisées par des groupes du quartier. Certains espaces communs peuvent aussi être loués pour des manifestations privées.

Parallèlement, de nombreux habitant·es du quartier ne participent pas aux activités communautaires (ibid., p. 64 ss). On constate qu'un ensemble intergénérationnel ne favorise l'esprit communautaire que chez les personnes qui y sont ouvertes. Si, pour diverses raisons, cet échange n'a pas lieu, l'ensemble intergénérationnel conçu pour une communauté restera anonyme et le soutien mutuel sera difficile à organiser.

Lotissement de Heizenholz, à Zurich

Heizenholz, à Zurich, constitue un autre exemple d'ensemble résidentiel intergénérationnel. Cet «immeuble intergénérationnel» propose un espace pour des modes de vie respectueux de l'environnement et comprend deux innovations architecturales: une terrasse commune sur sept étages et deux appartements en cluster, destinés à permettre une colocation confortable. Dans ce lieu, les maisons existantes et la nouvelle construction sont reliées par une terrasse commune, incitant à une utilisation partagée. De nombreux autres espaces extérieurs invitent également à la détente. Le site est en outre ouvert sur l'extérieur. Il possède une place publique et un passage, sous le bâtiment, menant à un pré. Les espaces extérieurs sont partagés avec le foyer de jour et d'hébergement de Heizenholz pour enfants et jeunes. L'immeuble intergénérationnel de Heizenholz compte 26 appartements, allant de l'appartement de 1 pièce à de grands appartements. Ces logements sont complétés par trois ateliers et deux salles communes. Au sous-sol de la maison se trouvent un atelier, une salle d'entraînement partagée et un entrepôt. Les appartements en cluster comprennent des chambres individuelles avec kitchenette et bloc sanitaire. Ils sont regroupés autour d'un grand espace commun avec cuisine, salle de bains et séjour. La maison intergénérationnelle de Heizenholz accueille 85 personnes. Cette maison est conçue spécialement pour des personnes de 55 ans et plus, ce qui signifie que ces appartements peuvent être adaptés aux

besoins des personnes âgées et que la construction est conçue sans barrières. La diversité des appartements a jusqu'ici permis d'assurer une bonne mixité intergénérationnelle. Deux appartements sont loués à la fondation Domizil, qui met des logements à la disposition de grandes familles issues de la migration.

L'ensemble résidentiel de Heizenholz repose sur un concept écologique novateur. Ainsi, la surface habitable est de 36 mètres carrés par personne en moyenne (ville de Zurich: env. 40 m², Suisse: env. 50 m²) ; il n'y a pas de garage souterrain et seulement un nombre limité de places de stationnement. En revanche, ce site propose une vaste offre de mobilité douce et un grand garage à vélos, avec accès direct depuis la rue. La cohabitation est organisée par les résident-es, dans le cadre de plusieurs groupes de travail et de gestion. Les espaces communs et le jardin sont entretenus en commun. Cela favorise les contacts de voisinage, y compris hors du site. Les habitant-es alentours sont également les bienvenus dans le magasin géré par des bénévoles, qui vend des produits d'une coopérative agricole régionale («Ortoloco-Depot»), ainsi que dans le jardin communautaire.

La dimension humaine de Heizenholz favorise les contacts entre résident-es, et consolide ainsi la communauté, contrairement aux grands ensembles, dans lesquels il n'est pratiquement pas possible de nouer des relations avec une grande partie des habitant-es. Cette taille moyenne permet également de maintenir une certaine distance, ce qui réduit les risques de tensions entre les personnes que l'on peut rencontrer dans une colocation (Hoffmann & Huber, 2014, p. 63). Le bon fonctionnement d'un tel projet d'habitat communautaire dépend fortement de l'engagement des personnes. La proportion visée de personnes de plus de 55 ans n'a toutefois pas été atteinte (ibid., p. 59). Mais il existe une mixité intergénérationnelle, ce qui permet aux personnes plus âgées d'avoir des contacts avec de jeunes adultes et des enfants (ibid., p. 59 ss).

L'ensemble résidentiel de Heizenholz est **exemplaire par le fait qu'il ne favorise pas seulement la cohabitation entre les générations, mais qu'il est aussi ouvert sur l'extérieur**. Il se différencie ainsi du site Hunziker, qui forme explicitement un quartier fermé. L'ouverture de Heizenholz est assurée par la cour et le passage sous le bâtiment vers un pré accessible au public. Par ailleurs, l'utilisation partagée des espaces communs extérieurs avec le foyer de jour et d'hébergement peut aussi favoriser les contacts au-delà du lotissement. La possibilité de participer au magasin «Ortoloco-Depot» et à la coopérative agricole, dans le cadre d'un bénévolat organisé, favorise également les contacts avec le voisinage dans le quartier.

Ensemble intergénérationnel Wohnen im Bethlehem, à Immensee (SZ)

Le projet Wohnen im Bethlehem, à Immensee dans le canton de Schwyz, est basé sur la philosophie du «vivre ensemble» et de «l'entraide». Un ensemble de douze bâtiments et 150 appartements doit être réalisé d'ici à 2029. Outre les appartements, ce quartier comprendra également le Bethlehemhof, un bistrot, des salles de loisirs, une chambre d'hôtes, une garderie d'enfants et des salles communes. Ce projet vise une bonne mixité de la population. Dans ce sens, il s'adresse spécifiquement à de jeunes adultes, des couples, des familles à revenu modeste et des personnes âgées.

Par ce projet résidentiel d'intérêt général, le promoteur, à savoir l'association Missionshaus Bethlehem, veut contrer l'évolution des prix de l'immobilier dans la région qui manque de plus en plus de logements abordables. Ce projet vise à créer des logements pour de jeunes familles avec un ancrage local ainsi que pour des personnes âgées de la région, dans lesquels elles pourront rester durablement. Une unité de soins de 25 lits existe déjà sur le site.

Cet ensemble intergénérationnel de Bethlehem est **novateur par le fait qu'il développe de nouvelles formes d'habitat dans un cadre de vie plutôt rural**. Il s'adresse spécifiquement à des personnes partageant la philosophie du vivre ensemble et de l'entraide. Au niveau de l'organisation du projet, la conception participative, l'implication de la population et l'étroite collaboration entre le promoteur et la commune, ainsi que la réalisation du projet par étapes, sont exemplaires. Elles témoignent de la volonté de s'adapter au mieux à l'existant et à l'évolution des localités voisines. Les ressources et les éléments du site sont mis à profit et intégrés.

Sources (concepts, évaluations, rapports tirés de la pratique, liens et renvois)

Sources relatives à l'exemple du site Hunziker

- www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/das-quartier/
- www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00012/Hunziker_Areal_Kurzfassung_e-Version_kurz.pdf
- www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00012/Hunziker_Areal_e-Version_lang.pdf

Sources relatives à l'exemple de l'ensemble résidentiel Heizenholz

- www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00028/2014_Age_I_2009_00028.pdf
- www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html
- www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Praxisportraits/GR_Praxis_Portraet_Heizenholz.pdf
- www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/wohnen-im-cluster-siedlung-kraftwerk-1-heizenholz-zuerich/
- Hoffmann, M. & Huber, A. (2014). Begleitstudie Kraftwerk 1 Heizenholz. www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00028/2014_Age_I_2009_00028.pdf

Sources relatives à l'exemple de Wohnen im Bethlehem

- www.imbethlehem.ch/wohnen/
- www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/wohnen-im-bethlehem-immensee/

4. - Immeubles ou appartements communautaires

Description générale

Immeuble communautaire

La forme d'immeuble communautaire se caractérise par le fait que chaque ménage dispose d'un appartement avec sa propre cuisine et sa propre salle de bains ou WC/douche. Cette forme d'habitat pourrait être désignée de «bon voisinage avec sphère privée», du fait qu'elle comprend à la fois un appartement privatif, des échanges avec les autres habitant·es de la maison et un soutien mutuel. L'objectif est d'avoir une communauté et un voisinage agréable, sans pour autant devoir tout partager. Le fait d'avoir son propre appartement offre des possibilités de retrait. Vivre en colocation dans un immeuble permet ainsi une communauté avec une grande liberté, tout en bénéficiant de l'aide des voisins, ce qui peut prendre de plus en plus d'importance avec l'âge. Le concept d'immeuble intergénérationnel repose sur une architecture sans obstacles, qui favorise les rencontres. Dans ce cadre, il est important que les appartements, la maison et les alentours soient accessibles et adaptés aux fauteuils roulants. Par ailleurs, il devrait y

avoir des espaces destinés à une utilisation commune, par exemple une salle commune pour diverses manifestations.

Appartement communautaire

La forme d'appartement communautaire se caractérise par le fait que plusieurs personnes vivent dans le même appartement et le même ménage. Chaque personne dispose d'une ou deux chambres pour son usage personnel. La cuisine et le séjour ainsi que, suivant l'organisation des pièces, la salle de bains sont partagés par les résident·es. Dans les colocations pour personnes âgées, l'accent est mis sur l'organisation communautaire de la vie quotidienne dans l'appartement. Ce sont les résident·es qui sont responsables de l'organisation. La qualité de vie dépend par conséquent fortement du niveau de participation de chacune et chacun à la vie communautaire (Rüegger, 2014, p. 7).

Afin de tenir compte de l'autonomie des personnes âgées et/ou avec handicap, on construit actuellement de plus en plus d'appartements en cluster, dans lesquels ce n'est pas l'entier de l'appartement qui est partagé, mais uniquement certains espaces. Un appartement en cluster est par conséquent une forme intermédiaire entre une colocation et un appartement de taille réduite. Les appartements en cluster sont généralement constitués d'une ou de plusieurs pièces privées, d'une salle de bains et, le plus souvent, d'une petite cuisine. Ces appartements sont disposés autour d'un espace commun. Celui-ci comprend généralement un grand séjour et une grande cuisine / salle à manger (Hoffmann & Huber, 2014, p. 11). Selon le cluster, il peut également comprendre d'autres espaces communs. Ainsi, les appartements en cluster ont généralement une superficie de 150 à 800 mètres carrés, des structures annexes permettant des affectations très diverses sans exiger d'importantes modifications architecturales. Il en résulte une grande souplesse d'utilisation.

La colocation au sens traditionnel, dans laquelle plusieurs personnes sans lien de parenté partagent un appartement, ne semble pas constituer, à ce jour, un modèle d'habitat intéressant pour la population âgée en Suisse. (cf. Age Report IV).

Groupes cibles

Le groupe cible des immeubles communautaires est constitué de personnes recherchant, avec l'âge, un équilibre entre sphère privée et vie communautaire active avec d'autres personnes âgées, avec ou sans handicap. Cette communauté offre également des possibilités d'aide et de soutien mutuels, qui peuvent devenir nécessaires avec l'âge (Rüegger, 2014, p. 8). Une telle communauté d'habitation ne représente toutefois guère une solution face aux besoins en soins accrus associés au grand âge (Höpflinger, 2009, p. 163).

Le groupe cible des appartements communautaires est constitué de personnes âgées avec ou sans handicap recherchant une cohabitation plus étroite avec d'autres personnes âgées, où tout le monde participe aux tâches ménagères et se soutient mutuellement. Compte tenu du haut degré d'individualité et de la forte volonté d'autodétermination qui caractérisent notamment le mode de vie des baby-boomers vieillissants, les colocations resteront probablement une forme d'habitat rarement retenue par ces personnes âgées (Rüegger, 2014, p. 8).

Exigences

Les exigences auxquelles doit satisfaire cette forme d'habitat sont notamment les suivantes:

- Appartement et environnement accessibles, idéalement avec une bonne desserte en transports publics.
- Disposition des résident·es à cohabiter avec des personnes d'autres générations, avec ou sans handicap.
- Les résident·es doivent (encore) disposer de ressources propres et être en mesure de vivre de manière autonome.
- Le choix des nouvelles et nouveaux résident·es est essentiel: style de vie comparable et valeurs fondamentales partagées. À cela s'ajoute la «compatibilité» personnelle des résident·es.
- Capacité des résident·es à gérer les conflits ; disposition à entamer le dialogue, à partager une culture communautaire et à participer régulièrement à des rencontres et à des activités communes.
- Attitude de respect mutuel, participation aux activités communes et soutien mutuel.
- Les possibilités d'entraide et de soutien mutuel doivent être discutées et convenues (et éventuellement – si ces prestations sont fournies régulièrement – être rémunérées, p.ex. par une réduction du loyer).

Opportunités et risques

Possibilités et opportunités:

- Lien entre autodétermination et communauté («une sorte de famille librement choisie»).
- Possibilité de contacts sociaux étroits et de stimulations.
- Possibilité d'entraide et de soutien mutuel entre les résident·es.
- Les différentes ressources des résident·es se complètent idéalement.
- Un besoin d'accompagnement temporaire, par exemple en cas de maladie, peut être assuré par les colocataires.
- Solutions relativement avantageuses possibles, grâce à l'utilisation commune et au partage des coûts.
- Les formes d'habitat communautaire offrent de bonnes conditions de base pour activer l'aide du voisinage et mettre en œuvre des projets organisés par ses propres soins (jardinage, activités communes, fêtes, etc.).

Limites et risques:

- Travail supplémentaire et difficulté à trouver des colocataires adéquats (p.ex. concernant la mixité générationnelle souhaitée).
- Sphère privée restreinte (notamment en cas de partage de la cuisine et de la salle de bains, mais aussi d'autres espaces partagés dans une colocation).
- Potentiel de conflits lors de la cohabitation dans un espace réduit (p.ex. différentes attentes et sensibilités concernant la propreté, le bruit, etc.).
- Responsabilité personnelle élevée ; tolérance et souplesse nécessaires.
- N'est pas une solution durable en cas de besoins élevés et durables en soins et accompagnement ; ces personnes doivent rechercher une autre forme d'habitat.
- Dépend de la volonté des résident·es à s'organiser entre eux et de leur engagement ; manque de temps, notamment pour les personnes qui travaillent.
- Les coûts doivent être supportés en grande partie par les résident·es eux-mêmes.

Exemples tirés de la pratique

Remarque: l'indication des sources pour les exemples tirés de la pratique se trouve sous la rubrique «Sources», à la fin de ce chapitre.

Appartements en cluster dans la coopérative Kalkbreite, à Zurich

Comme déjà mentionné, les appartements en cluster représentent la forme d'habitat communautaire la mieux adaptée pour les personnes âgées avec ou sans handicap. En effet, ils offrent à la fois un espace d'habitation privatif et des espaces destinés à un usage commun. De nombreux ensembles intergénérationnels ont actuellement des appartements en cluster. Outre l'exemple d'Heizenholz, traité ci-dessus, celui de Kalkbreite, à Zurich, offre également des appartements en cluster, plus grands qu'une pièce usuelle en colocation, car ils comprennent également une salle de bains et une cuisine privative. Ces appartements, ainsi que neuf autres petits appartements, sont complétés par une cuisine partagée et un espace commun, qui permettent une vie communautaire. Les appartements sont conçus de façon à favoriser la vie autonome jusqu'à un âge avancé. Dans les appartements en cluster de la coopérative de Kalkbreite, on s'efforce d'assurer une grande mixité en matière d'âge, de genre, d'intérêts et d'activités.

Le concept des appartements en cluster, en tant qu'offre combinant de manière originale sphère privée et vie communautaire, est fondamentalement novateur. Celui de Kalkbreite peut également être considéré comme **exemplaire pour ce qui concerne la mixité des résident-es des appartements en cluster**. Ces logements ne s'adressent pas seulement à des personnes âgées, mais à des personnes de tout âge. Ainsi, des personnes âgées avec ou sans handicap peuvent bénéficier du soutien de personnes plus jeunes dans leur environnement immédiat. L'accessibilité des appartements constitue une autre nouveauté: cela permet à des personnes âgées, avec ou sans handicap, de rester dans leur appartement jusqu'à un âge avancé, de même que la proximité de magasins, d'un médecin et d'un service d'aide et de soins à domicile.

Ferme communautaire de Niederweningen (ZH)

La ferme communautaire de Niederweningen est située au cœur du village zurichois du même nom. Il s'agit d'un immeuble communautaire comprenant 15 appartements (1½ à 3½ pièces) sur trois étages. Cette offre s'adresse en premier lieu à des personnes de plus de soixante ans recherchant un logement à un prix abordable, souhaitant vivre dans un appartement individuel, mais appréciant aussi un cadre communautaire et désireuses d'y participer activement. À côté des appartements, cette ferme transformée comprend également un bistrot avec cuisine et terrasse en jardin, deux ateliers et une chambre d'hôtes. Cette ferme est conçue comme un lieu de vie communautaire pour personnes âgées et un lieu de rencontre pour toute la commune et toutes les générations, avec, de surcroît, un magasin de ferme. La vie dans la ferme communautaire favorise les contacts avec la population villageoise, dans la mesure où cet espace communautaire est rapidement devenu un lieu de rendez-vous pour la collectivité. Plusieurs générations partagent ainsi diverses activités dans l'espace commun. La ferme communautaire de Niederweningen vise à motiver les personnes âgées de la commune à déménager dans un appartement répondant à leurs besoins et leur offrant la possibilité d'une vie autonome à long terme dans le village.

Aspect novateur de cette ferme communautaire de Niederweningen, la réalisation d'une **évaluation approfondie des besoins** avant la construction. La combinaison du projet résidentiel avec la création d'activités autour de la ferme qui donnent du sens est également à relever. D'autres innovations importantes sont l'intégration dans l'espace social, grâce à la **situation centrale de la ferme dans le village** de Niederweningen, et le **prix abordable des appartements**. Enfin, ce modèle communautaire favorise non

seulement les contacts rapprochés entre les résident·es, mais aussi **avec l'extérieur dans l'espace communautaire** (de nombreuses activités sont ouvertes aux personnes extérieures).

50plus Wohnen, à Uster (ZH)

À la Brandstrasse, à Uster, trois coopératives ont construit trois immeubles totalisant 55 appartements. Ce lotissement est intergénérationnel. L'un des immeubles accueille une grande communauté de personnes âgées et compte 19 appartements. La mixité d'appartements pour personnes de 50 ans et plus a été conçue dans le cadre d'une procédure participative. Outre les différents appartements, il y a aussi des espaces communs, ainsi que des bureaux, des ateliers et des chambres d'hôtes en location. La terrasse sur le toit, avec vue imprenable, est ouverte à l'ensemble des résident·es.

Dans cet exemple, la **grande attention accordée aux possibilités de participation, aussi bien lors de la conception du projet résidentiel que dans le cadre de sa gestion**, relève d'une démarche novatrice. Les futurs résident·es ont dès le début participé bénévolement au projet. Ils ont ainsi pu intégrer leurs souhaits dès la conception des immeubles. Le promoteur a consenti un travail supplémentaire considérable pour un processus de conception participative. La gestion de l'ensemble est également assurée, en grande partie, par les résident·es, qui ont leur mot à dire lors de la sélection des nouvelles et nouveaux locataires. C'est un travail supplémentaire conséquent qui n'est pas sans risques en termes de divergences et de conflits (Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, 2011, p. 19). Le fait que trois coopératives se soient associées pour l'achat du terrain est également un élément novateur. Elles ont un ancrage local et s'efforcent de créer des logements à un prix abordable (Age-Stiftung, 2010, p. 19). Enfin, au niveau de l'organisation de l'espace, la maison est non seulement conçue avec peu d'obstacles, mais les appartements peuvent également être adaptés ultérieurement et sans frais excessifs pour répondre aux besoins de personnes en situation de handicap.

Sources (concepts, évaluations, rapports tirés de la pratique, liens et renvois)

Sources relatives à l'exemple des appartements en cluster dans la coopérative Kalkbreite

- www.kalkbreite.net/wp_website/wp-content/uploads/2018/12/Projektdoku_2014.pdf
- www.kalkbreite.net/kalkbreite/
- www.kalkbreite.net/kalkbreite/wohnen-kalkbreite/
- www.kalkbreite.net/kalkbreite/wohnen-kalkbreite/clusterwohnungen/
- www.kalkbreite.net/kalkbreite/wohnen-kalkbreite/wohnen-im-alter-kalkbreite/

Sources relatives à l'exemple de la ferme communautaire de Niederweningen

- www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/miteinander-wohnen-und-arbeiten-im-gemeinschaftshof-niederweningen/
- www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2015/005/2018_Age_I_2015_005.pdf
- www.gemeinschaftshof.ch/
- Brunner, K. (2018). *Projektdokumentation. Zusammen leben im Gemeinschaftshof Niederweningen*. Zürich: Age-Stiftung.

Sources relatives à l'exemple de 50plus Wohnen

- Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost. (2011). 50plus Wohnen Brandstrasse Uster. www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2008/00005/2011_Age_I_2008_00005.pdf
- www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2010.pdf
- www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/traegerinitiierte-hausgemeinschaft-brandstrasse-50-uster/

5. - Unités de vie (sans soins)

Description générale

Les établissements pour personnes en situation de handicap sont en pleine mutation. Ils sont de plus en plus nombreux à proposer des formes d'habitat perméables et flexibles, avec une offre de soutien graduelle. À côté des unités de vie internes «classiques», on voit de plus en plus d'unités de vie décentralisées, intégrées dans l'espace social et situées dans des immeubles «ordinaires». Les unités de vie sont une forme de logement communautaire. L'étendue et la flexibilité de ce type d'habitation peut être très variable, et dépendre également du besoin de soutien des résident·es. De plus en plus d'établissements veillent à une ambiance agréable et à un équilibre entre vie collective et sphère privée, et proposent des chambres individuelles pouvant être aménagées et utilisées en fonction des souhaits des locataires. La vie communautaire promeut les compétences sociales et favorise une meilleure qualité de vie. De plus, une unité de vie permet la mise en place d'une structure de jour stable. Les contacts sociaux, l'organisation largement autodéterminée de la journée, la maîtrise des tâches quotidiennes, les hobbies et les loisirs ont une grande influence sur la qualité de vie. Les prestations de soutien doivent offrir aux personnes une autonomie et une qualité de vie optimales. Dans les unités de vie, ces prestations sont fournies par des équipes professionnelles qualifiées, avec des compétences spécifiques dans les domaines du social et des soins.

De nombreuses unités de vie pour personnes en situation de handicap ne sont toutefois pas adaptées à des personnes requérant des soins. Lorsque des soins deviennent nécessaires, un déménagement dans une autre forme d'habitat est généralement nécessaire.

Exigences

Les exigences auxquelles doit satisfaire cette forme d'habitat sont notamment les suivantes:

- Appartements et environnement accessibles.
- Possibilités d'autodétermination et de participation des résident·es.
- En fonction du concept, disposition des résident·es à cohabiter avec des personnes d'autres générations et des personnes avec ou sans handicap.
- Offres de soutien spécifiques, avec un accent particulier sur l'accompagnement et l'aide ; dans ce cadre, priorité sera donnée aux aspects d'autonomie, de promotion et d'utilisation des ressources.
- Le choix des nouvelles et nouveaux résident·es est essentiel, notamment la «compatibilité » personnelle des résident·es.
- Disposition au respect mutuel, à la participation aux activités communes et au soutien mutuel.
- Possibilité de participer au choix des nouvelles et nouveaux résident·es.
- Les possibilités d'entraide et de soutien mutuel doivent être discutées et convenues (et éventuellement – si ces prestations sont fournies régulièrement – être rémunérées, p.ex. par une réduction du loyer).

Opportunités et risques

Possibilités et opportunités:

- Lien entre autodétermination et communauté («une sorte de famille librement choisie»).

- Possibilité de contacts sociaux étroits et de stimulations, notamment entre personnes avec et sans handicap.
- Possibilité d'entraide et de soutien mutuel entre les résident-es ; parallèlement, un accompagnement, une assistance et une promotion de qualité sont assurés par des professionnel·les.
- Le financement est en grande partie assuré du fait que l'offre émane d'une institution sociale, généralement financée sur la base de conventions de prestations avec le canton. Les contributions personnelles nécessaires peuvent être financées dans le cadre de l'AI par les prestations complémentaires.

Limites et risques:

- La cohabitation de personnes avec des caractères, des besoins et des handicaps différents peut donner lieu à des tensions.
- Le choix des colocataires doit se faire en partenariat et en commun accord (droit de parole).
- L'utilisation commune de certaines pièces (salles d'eau) peut donner lieu à des tensions et à des conflits.
- En fonction des obstacles dans l'appartement et, surtout, en cas d'augmentation des soins requis, cette offre atteint ses limites, et une solution alternative doit être recherchée (p.ex. déménagement dans une résidence médicalisée ou une institution de soins de longue durée / EMS classique).

Exemples tirés de la pratique

Remarque: l'indication des sources pour les exemples tirés de la pratique se trouve sous la rubrique «Sources», à la fin de ce chapitre.

Fondation Brändi: Wohnen im Alter, à Hochdorf (LU)

La fondation Brändi est un acteur important dans le domaine de l'intégration professionnelle de personnes en situation de handicap dans le canton de Lucerne. Comme les collaborateur·trices en situation de handicap souhaitent également pouvoir vivre et habiter avec le plus d'autonomie possible en vieillissant, cette fondation gère deux groupes d'appartements pour personnes en situation de handicap requérant certaines prestations d'aide en raison de leur âge ou de la baisse de leurs facultés intellectuelles ou physiques. La qualité de vie des résident-es est favorisée par un rythme approprié des activités quotidiennes, tandis que les prestations d'aide et d'accompagnement sont adaptées aux capacités et aux besoins individuels. Un programme d'activités varié, mais facultatif, prévient l'isolement et favorise l'organisation de la journée. Les unités de vie se trouvent dans une maison de deux appartements dans la commune de Hochdorf, dans le canton de Lucerne.

Cette offre est exemplaire du fait qu'elle est **conçue spécifiquement pour des personnes âgées avec handicap**. Le lien avec l'espace social est assuré par la desserte en transports publics et la proximité du village. Il y a des possibilités de retrait, mais aussi de participation. **Les résident-es ont l'avantage de pouvoir vieillir dans leur environnement social familial**. Des contacts peuvent également être maintenus avec des collaborateur·trices de longue date, ce qui procure un sentiment de sécurité. Les désavantages sont l'absence de mixité intergénérationnelle ainsi que la situation des deux groupes d'habitation un peu à l'écart du village, ce qui ne permet pas des contacts directs avec le voisinage.

«Leben wie du und ich», à Zurich

L'association «Leben wie du und ich» (*vivre comme toi et moi*) met à disposition quatre appartements de différentes tailles, répartis dans l'ensemble du complexe résidentiel du Kulturpark Zürich. Ils sont conçus pour des personnes avec ou sans handicap. Depuis l'automne 2015, huit personnes d'âges, de

professions et d'origines différentes vivent dans ces appartements. Ils peuvent être occupés par des couples, des personnes seules ou des colocataires. Le but de l'association est de permettre à des personnes avec des handicaps complexes de vivre de manière autonome, tout en disposant d'une assistance personnelle.

Dans cet exemple, le fait que **des personnes avec des handicaps complexes puissent également vivre dans leur propre appartement** grâce à une assistance personnelle est novateur. Cela leur permet une relative autonomie de vie. De plus, ces personnes participent à la vie dans le Kulturpark et sont ainsi intégrées à la société. Un désavantage pourrait être la surcharge éventuelle pour les résident-es sans handicap, s'ils doivent fournir un soutien supplémentaire à celui des personnes d'accompagnement.

Averta Social Inclusion: unités de vie inclusives à Aarberg et à Berne

L'association Avertamain, dont le siège est à Aarberg, se consacre à l'inclusion sociale. Son offre s'adresse à des femmes et des hommes ayant besoin de soutien au quotidien. Avertamain propose des logements protégés et encadrés à Aarberg, Bienne et Berne pour des personnes qui n'osent pas ou pas encore vivre de manière autonome. Une nouvelle offre vise la création de logements inclusifs. Elle s'adresse à des personnes sans handicap, par exemple à des étudiant-es, disposés à cohabiter avec des personnes ayant besoin de soutien, mais pas de soins. En contrepartie, les résident-es sans handicap reçoivent un «salaire en nature» sous la forme de repas et de logement. En outre, un soutien est assuré sur place par des équipes professionnelles. L'objectif est d'accueillir jusqu'à huit personnes, dont la moitié aurait besoin d'une assistance au quotidien.

Dans cet exemple, **l'intégration systématique dans l'espace social** est novatrice et exemplaire. Les unités d'habitation d'Avertamain sont toutes situées dans des appartements «ordinaires», répartis dans des quartiers et des immeubles locatifs «ordinaires». Elles proposent un large éventail de prestations d'aide complémentaires, taillées sur mesure en fonction des besoins d'assistance spécifiques des personnes. L'association cherche également à réaliser de nouvelles unités de vie inclusives, permettant à des personnes avec et sans handicap de cohabiter.

Sources (concepts, évaluations, rapports tirés de la pratique, liens et renvois)

Sources relatives à l'exemple de la fondation Brändi

- www.braendi.ch/wohnen/wohnen-im-alter/
- www.braendi.ch/unsere-unternehmen/wohnhaus-hochdorf/

Sources relatives à l'exemple de l'association Leben wie du und ich

- Leben wie du und ich – Wohnen: www.lebenwieduundich.ch/wohnen-1-1
- Leben mit Assistenz. Das Modellprojekt des Vereins Leben wie du und ich im Kulturpark:
- www.lebenwieduundich.ch/assistenz-mobiles-kompetenzzentrum
- www.lebenwieduundich.ch/jahresberichte-co (→ Downloads → Zwischenberichte)

Sources relatives à l'exemple de l'association Avertamain, Averta Social Inclusion

- www.avertamain.ch/
- www.avertamain.ch/social-inclusion/

6. Bibliographie

- Age-Stiftung (2010). Age Dossier 2010. Autonomes Wohnen im Gemeinschaft. Zugriff am 16.03.2021 unter www.age-stiftung.ch.
- Age-Stiftung (2020). Age Dossier 2020/2. Generationen – Wohnen heisst Nachbarschaft. Zugriff am 15.03.2021 unter www.age-stiftung.ch.
- Barenstein, J. D. & Widmer, H. (2019). Integration durch Partizipation. Die Rolle der Teilnahme an gemeinnützigen Projekten in Wohnbaugenossenschaften, Zürich: ETH Wohnforum. Zugriff am 25.05.2021 unter <https://ethz.ch>.
- Curaviva Suisse, senesuisse, Pro Senectute Suisse, Aide et soins à domicile Suisse (2019). Fiche technique relative à l'étude intitulée «Habitat protégé en Suisse: les fondements d'un modèle». Zugriff am 16.11.2021 unter www.curaviva.ch.
- Curaviva (2021). Catégorisation des formes d'habitat adapté aux besoins – Bases et potentiels d'innovation. Fiche d'information, CURAVIVA.
- Gottenheim.de (o. J.). AG Wohnen im Alter. Übersicht der Wohnformen im Alter. Zugriff am 16.03.2021 unter www.gottenheim.de.
- Höpflinger, F. (Hrsg.). (2004). Traditionelles und neues Wohnen im Alter. Age Report 2004. Zürich: Seismo Verlag.
- Höpflinger, F. (Hrsg.). (2009). Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter. Age Report 2009. Zürich: Seismo Verlag.
- Höpflinger, F. & Van Wezemael, J. (Hrsg.). (2014). Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends (Age Report III). Zürich: Seismo Verlag. Zugriff am 02.06.2021 unter www.seismoverlag.ch.
- Höpflinger, F., Hugentobler, V. & Spini, D. (éd.) (2019). Habitat et vieillissement. Réalités et enjeux de la diversité. Age Report IV. Zurich: Seismo.
- Imhof, L. & Mahrer Imhof, R. (2019). Habitat protégé en Suisse. Les fondements d'un modèle. Étude mandatée par CURAVIVA Suisse, senesuisse, Pro Senectute Suisse, Aide et soins à domicile Suisse. Winterthur: ns&c.
- Pro Senectute Kanton Bern (o. J.). Generationenwohnen. Zugriff am 15.03.2021 unter www.wohnen60plus.ch.
- Rüegger, H. (2014). Wohnformen im Alter. Eine terminologische Klärung. Hrsg. von CURAVIVA Schweiz. Bern. Zugriff am 02.06.2021 unter www.curaviva.ch.
- Stadt Zürich, Beratungsstelle Wohnen im Alter (2020). Gemeinschaftliche Wohnformen im Alter. Zugriff am 17.02.2021 unter www.stadt-zuerich.ch.

Cette fiche d'information a été réalisée dans le cadre du projet «Catégorisation des formes d'habitat adapté» de CURAVIVA Suisse. Trois autres fiches d'information «Catégorisation des formes d'habitat adapté aux besoins – Bases et potentiels d'innovation», «Logement avec services / encadrement» et «Unités de vie décentralisées avec un degré élevé de soins et d'accompagnement» ont été réalisées dans le cadre de ce projet (voir: www.curaviva.ch)

Éditeur

CURAVIVA

Zieglerstrasse 53, 3007 Berne

Règle de citation

CURAVIVA (2021), Fiche d'information: Catégorisation des formes d'habitat adapté aux besoins – Habitat communautaire. Éd.: CURAVIVA

Online: www.curaviva.ch

Renseignements/informations

Salome Schenk et Matthias von Bergen, Haute école spécialisée bernoise (HESB), département Travail social

© CURAVIVA, 2021