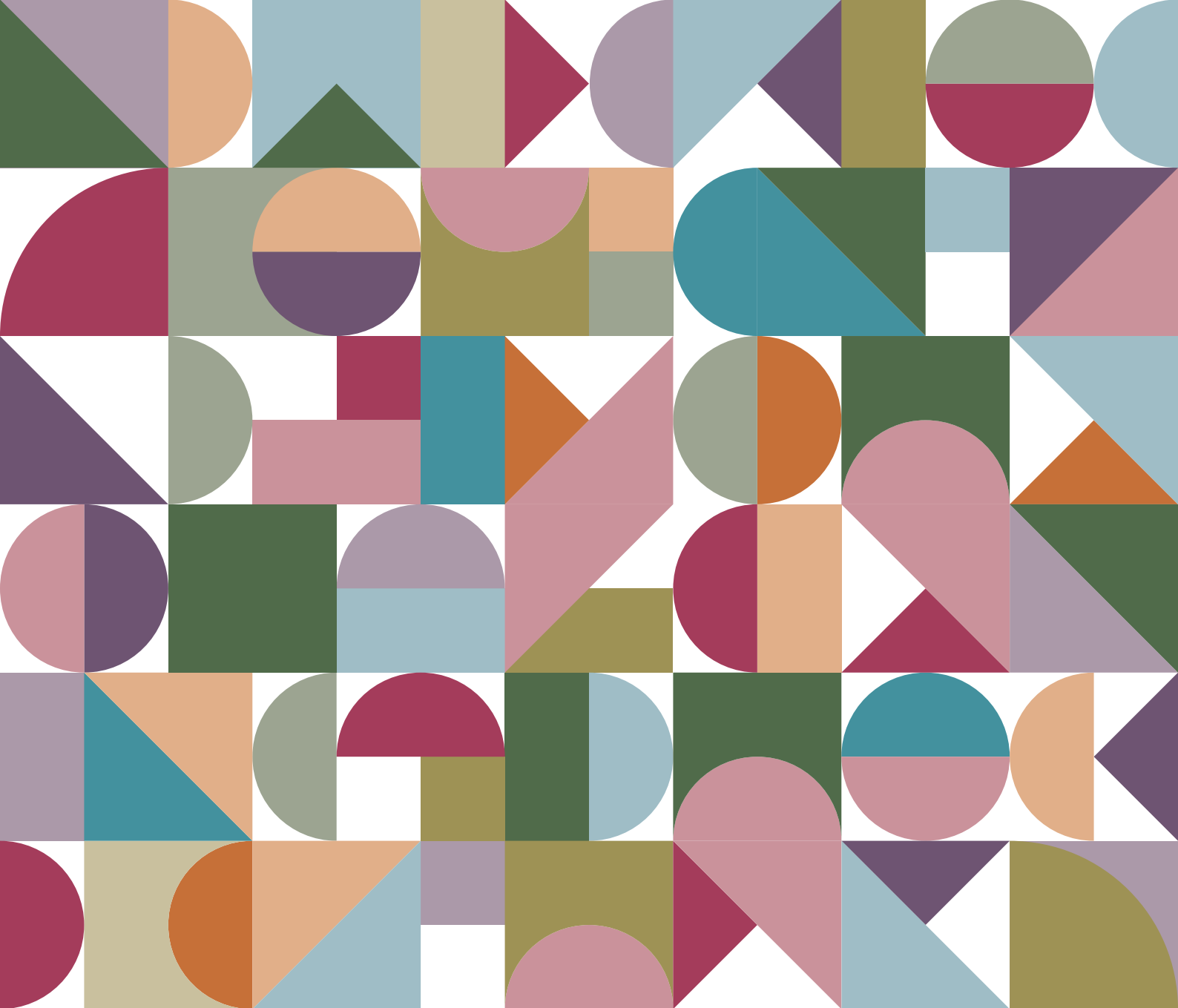




L'HABITAT INTERGENERATIONNEL

dans la durée -
de l'intention à la mise en œuvre vécue

Résumé 2024

Impressum

Éditeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tél : +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.ofl.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Mandants

Age Stiftung
Beisheim Stiftung
Walder Stiftung
Office fédéral du logement OFL
Max Pfister Baubüro AG

Accompagnement du projet

Karin Weiss (Age Stiftung), Thérèse Flückiger (Beisheim Stiftung), Caroline Desiderio et Brigit Wehrli (Walder Stiftung), Marie Glaser et Jude Schindelholz (OFL), Andreas Pfister (Max Pfister Baubüro AG), Margrit Hugentobler, François Höpflinger, Beat Fellmann (Burkwil Stiftung), Michèle Métrailler (Haute école spécialisée bernoise), Rahel von Arx (Förderverein Generationenwohnen Bern Solothurn) et Nina Pfenninger (Ville de Zurich).

Auteurs

Leonie Pock (ETH Wohnforum – ETH CASE)
Ulrich Otto (age-research.net)
Anita Schürch (Haute école spécialisée bernoise)
Heidi Kaspar (Haute école spécialisée bernoise)
Eveline Althaus (ETH Wohnforum – ETH CASE)

Remarques

Ce résumé est également disponible en allemand.
Il constitue une version abrégée du rapport complet, qui est disponible en allemand [ici](#).

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle des mandants.

Image de couverture: © graphique sqn
Toutes les photos: Leonie Pock (ETH Wohnforum – ETH CASE)
Photo p. 16: Ulrich Otto
Layout: Salome Rohner (ETH Wohnforum – ETH CASE)

© OFL, juin 2024

CONTENU

1. L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL – UN VASTE DOMAINE	2
2. LA RÉALITÉ VÉCUE AU CŒUR DE LA RECHERCHE	3
3. DEUX APPROCHES PRIVILÉGIÉES : « BOTTOM-UP » ET « TOP-DOWN »	4
4. FORME JURIDIQUE ET STRUCTURE DE L'ORGANISATION	5
5. CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET MIXITÉ	6
6. ESPACE BÂTI	8
7. LE VIVRE ENSEMBLE	10
8. CONSIDÉRATIONS FINALES	12
9. RECOMMANDATIONS À L'INTENTION DES INITIATEURS ET DES ENTITÉS RESPONSABLES DE PROJETS	13
10. RECOMMANDATIONS À L'INTENTION DE LA CONFÉDÉRATION, DES CANTONS ET DES COMMUNES	15

1. L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL – UN VASTE DOMAINE

1.1 L'habitat intergénérationnel, qu'est-ce que c'est ?

Inspirés par des rêves, des idéaux et des utopies, les premiers projets d'habitat intergénérationnel en Suisse ont vu le jour il y a plus de 30 ans. L'idée était d'apporter une réponse adaptée aux besoins des occupants en réunissant des personnes de plusieurs générations au sein d'un même bâtiment ou d'un ensemble d'immeubles. Suscitant de l'intérêt, elle s'est concrétisée au fil des décennies dans une impressionnante diversité de projets qui se distinguent entre eux par le type d'entité responsable et de forme d'organisation, la taille ou encore la conception architecturale. Depuis 2015 en particulier, on a assisté à la réalisation de nombre de ces projets, généralement destinés à des personnes de tout âge, même si certains visent plus spécifiquement les personnes à partir de 50 ans. Si, le plus souvent, les projets sont portés par des coopératives, les communes ou des institutions privées s'investissent toujours plus.

Les projets d'habitat intergénérationnel visent en premier lieu à développer, dans l'environnement immédiat du logement, des réseaux d'entraide entre différentes générations. En raison de l'évolution des structures de vie et des structures familiales, de la plus grande mobilité des personnes au cours de leur vie, du vieillissement démographique et de la volonté politique affichée de maintenir le plus longtemps possible l'autonomie des personnes âgées (le « vieillir chez soi »), les formes d'habitat communautaire et intergénérationnel gagnent aujourd'hui en importance. La société attend beaucoup d'elles.

Les recherches portant sur les relations de voisinage et sur la vieillesse mettent en exergue l'importance du maillage social dans l'environnement résidentiel proche, qui sont essentiels à la qualité de vie et au bien-être des habitants, notamment lorsqu'ils vieillissent, et au soutien des personnes âgées. On estime que les échanges intergénérationnels peuvent renforcer les ressources individuelles, avoir un effet positif sur l'état physique et émotionnel et, en ce qui concerne les personnes très âgées, permettre de retarder ou même d'éviter une entrée en EMS. Toutefois, on ne saurait méconnaître le désir de nombreuses personnes de conserver une certaine distance avec leurs voisins, de préserver leur

indépendance et leur sphère privée, et aussi d'éviter tensions et conflits. En outre, chacun d'entre nous, et cela indépendamment de son âge, a tendance à cultiver les contacts et à se lier d'amitié avec ses contemporains.

1.2 Objectif et sujet de l'étude

Dans ce contexte, le projet de recherche « L'habitat intergénérationnel dans la durée – de l'intention à la mise en œuvre vécue » a examiné l'évolution dans le temps d'une sélection de projets d'habitat intergénérationnel, mais aussi les opportunités et les limites de la cohabitation dans le cadre que ces derniers offrent. Au-delà de l'objectif initial, quelle est la réalité vécue par les habitants ? Comment l'idée qu'on se fait de l'habitat intergénérationnel a-t-elle évolué avec le temps ? Quelles approches et stratégies ont fait leurs preuves ? Où se situent les défis ? Et quel est le rayonnement de ces projets ?

2. LA RÉALITÉ VÉCUE AU CŒUR DE LA RECHERCHE

2.1 Méthodologie

Projet de recherche appliquée, l'étude « L'habitat intergénérationnel dans la durée – de l'intention à la mise en œuvre vécue » a examiné ces questions en prenant sous la loupe des projets d'habitat intergénérationnel existant depuis de nombreuses années¹ et en se fondant sur des méthodes qualitatives. Les travaux de recherche ont été menés entre janvier 2021 et mai 2024 par une équipe constituée de chercheurs du Wohnforum – ETH CASE de l'EPFZ, de la Haute école spécialisée bernoise et d'age-research.net.

Adoptant une approche holistique, l'étude a analysé l'évolution dans le temps de projets d'habitat intergénérationnel choisis en fonction des quatre aspects suivants : les intentions ; l'organisation et la structure ; l'espace bâti ; la cohabitation. Cela a permis de mettre en évidence une grande diversité dans les approches et les stratégies et d'identifier les opportunités, les défis et les limites de ces projets, en particulier lorsqu'ils ciblent les plus de 50 ans. Les constats réalisés permettent de formuler des recommandations importantes pour les acteurs publics et privés qui soutiennent ou sont susceptibles de soutenir des projets d'habitat intergénérationnel.

2.2 Publication des travaux

Les résultats de l'étude sont présentés dans quatre publications – un livret présentant brièvement dix-neuf projets d'habitat intergénérationnel en Suisse, une étude de cas portant sur six projets, le rapport final de l'étude et, enfin, le présent résumé – qui s'adressent aux acteurs d'utilité publique, institutionnels et privés œuvrant dans le domaine de l'habitat intergénérationnel et du logement des personnes âgées. Le film « Generationenwohnen. Einblicke ins (Un-)Gewohnte », autre avatar de l'étude, rend compte par le son et l'image du quotidien vécu dans les six projets faisant l'objet de l'étude de cas.

¹ L'âge des projets étant un facteur essentiel en vue de l'analyse dans la durée, seuls des projets en place depuis au moins quatre ans ont été retenus dans le cadre de l'étude.



3. DEUX APPROCHES PRIVILÉGIÉES : « BOTTOM-UP » ET « TOP-DOWN »

3.1 Sélection des projets étudiés

Les six projets étudiés ont eu pour origine une idée d'habitat fondée sur le renforcement du lien social. Que ce soit pour elles-mêmes ou pour d'autres, les personnes qui ont choisi d'explorer de nouvelles voies en matière de logement et d'urbanisme étaient motivées par le désir de renforcement des contacts et de soutien mutuel dans le voisinage, l'idée de communauté, la recherche d'un mode de vie durable et alternatif ou le souhait de ne pas vivre seul à un âge avancé. Ces projets ont été lancés dans le cadre de démarches ascendantes (« bottom-up ») ou descendantes (« top-down »).

Dans les années 1980 et 2000, ce sont principalement des groupes de personnes partageant les mêmes idées qui ont réalisé leur vision d'un habitat différent en investissant beaucoup d'énergie, de temps et de savoir-faire dans le cadre de démarches ascendantes. Certains de ces projets pionniers ont donné naissance à de nouvelles coopératives progressistes, qui font encore aujourd'hui référence avec leurs projets d'habitat visionnaires. Ces projets idéalistes ont notamment eu pour effet de populariser des formes d'habitat telles que les colocations, les appartements en grappe (clusters) ou les « grands ménages ». Ces premiers projets ont été portés principalement par des personnes issues de la classe moyenne, d'un niveau d'éducation élevé et qui accordaient beaucoup d'importance à des idées telles que la démocratie de base, l'autogestion et la participation. Si l'identification à ces valeurs a contribué à souder ces collectivités de l'intérieur, elle a aussi pu dissuader des personnes extérieures de participer à ces entreprises. Par exemple, les nouveaux membres doivent partager ces valeurs ou, souvent, comprendre les règles tacites du groupe et s'y conformer. Cette dynamique est observable dans de nombreux groupes sociaux, qu'il s'agisse de cercles d'amis, de cercles professionnels ou de communautés culturelles. Les projets de logement lancés principalement par des membres des classes moyennes reflètent souvent leurs valeurs, intérêts et modes de vie spécifiques. Les personnes issues d'autres couches socio-économiques pourraient se sentir exclues ou ne pas se sentir concernées. Les processus décisionnels démocratiques de base et l'autogestion requièrent un engagement important, du temps et de la compréhension pour

ces processus, ce qui peut avoir un effet dissuasif pour des personnes qui n'ont pas beaucoup de temps à disposition ou qui ne sont pas familières de tels principes. L'importance accordée à la participation peut rebuter des personnes qui n'ont guère d'intérêt ou de possibilité de participer activement, sachant que tout le monde n'a pas la capacité ou la volonté de s'engager dans la mesure requise. Ensuite, à partir de 2010, de plus en plus de projets d'habitat intergénérationnel, souvent d'une certaine envergure et parfois même à l'échelle d'un quartier, ont été lancés depuis le haut. À côté de ceux-ci, de nombreux projets d'habitat intergénérationnel de petite et moyenne taille continuent néanmoins à émerger de manière ascendante et autogérée, qui présentent ainsi un potentiel d'évolutivité considérable.

Dans les années 1980 déjà, on a vu des fondations et même une société anonyme créée par les intéressés eux-mêmes porter des projets d'habitat intergénérationnel. Aujourd'hui, les formes d'entités responsables sont plus variées et l'on commence à trouver également des modèles communaux et hybrides². La diversification des approches a contribué à une ouverture vers des formes moins idéalistes et plus pragmatiques, qui ne requièrent plus des résidents le degré d'engagement nécessité par une initiative « bottom up ».

² Les modèles hybrides sont des structures organisationnelles qui réunissent différents acteurs ou entités souvent issus du public, du privé et du domaine d'utilité publique pour planifier, financer, mettre en œuvre et gérer le projet dans le cadre de partenariats et de coopérations. À titre d'exemple, un des projets étudiés combine des zones d'habitation privées en PPE avec des zones communes appartenant à la coopérative, et trois autres projets intègrent des services sociaux et de soutien fournis par les pouvoirs publics ou des organisations d'utilité publique.

4. FORME JURIDIQUE ET STRUCTURE DE L'ORGANISATION

Pour certains projets, le choix de la forme juridique a été déterminé par les possibilités de financement qu'elle offrait. Les projets ascendants de petite et moyenne taille privilégient la forme coopérative et un financement assuré par un mix d'hypothèques, de prêts et de fonds propres tandis que les projets lancés de haut en bas, dont ceux de grandes coopératives faîtières, disposent souvent de fonds propres importants et ont pu obtenir plus facilement des hypothèques, sans oublier des subventions cantonales et fédérales dont elles ont pu bénéficier, ce qui a facilité leur financement moyennant le respect de certaines conditions.

Les projets autogérés impliquent que les occupants se réunissent régulièrement, travaillent dans des commissions et des groupes de travail et participent à des événements communautaires. L'autogestion offre donc structurellement un grand potentiel de renforcement de la collectivité, qui peut avoir un effet positif sur la cohésion et l'attachement au projet. Seulement, il faut pouvoir concilier cet engagement important avec le travail, la famille, les amis et les loisirs. Comme le montre l'évolution de certains projets étudiés, en particulier ceux réunissant des personnes de plus de 50 ans, l'organisation en commun de la vie quotidienne peut rapidement devenir trop lourde. L'efficacité des règles de compensation pour les tâches non accomplies, des tournus ou des limitations de la durée des mandats atteint ici ses limites. Les projets de plus de 40 unités d'habitation ou les projets plus petits mais avec une structure d'âge bien diversifiée offrent en principe une plus grande possibilité d'intégrer des personnes qui ne peuvent pas ou ne veulent pas s'impliquer autant, mais là aussi à la condition que suffisamment d'habitants soient disposés à s'engager. Des modèles d'autogestion qui externalisent certaines tâches telles que la location, l'administration ou la conciergerie et déchargent ainsi les habitants permettent d'abaisser le niveau d'engagement requis et, ainsi, d'élargir considérablement le cercle des habitants potentiels.

À l'inverse, des projets d'habitat gérés de l'extérieur avec la présence d'un responsable qui ne s'occupe pas que des aspects techniques et pratiques, mais dont les tâches relèvent également du social, peuvent bénéficier de certains des atouts offerts par l'autogestion. Il devient alors possible non seulement d'encourager la participation et l'esprit



communautaire, mais aussi d'assurer la présence d'un interlocuteur sur place en cas de besoin.

5. CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET MIXITÉ

³ Comme une génération correspond à environ 20 à 30 ans, une différence d'âge de 40 ans entre une personne de 50 ans et une autre de 90 ans implique la présence de deux générations.

⁴ Inspiré de Zimmerli, Joëlle / Sadiki, Johanna / Ilg, Peter / Kolbert, Stine (2023) : Wie gelingt die richtige soziale Mischung ? Mischungsstrategien für grosse Wohnsiedlungen am Stadtrand. Bonn : Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Les projets d'habitat intergénérationnel n'ont pas toujours pour objectif la cohabitation de personnes se situant aux différentes phases de la vie. Il n'en demeure pas moins que même les projets de logement pour les personnes de 50 ans ou plus s'adressent de facto à au moins deux générations³, raison pour laquelle ils sont eux aussi considérés ici dans une perspective de mixité intergénérationnelle.

Le tableau suivant⁴ illustre différents instruments et stratégies visant à obtenir la mixité socio-économique, sociodémographique et socioculturelle souhaitée. Néanmoins, il subsiste des aspects, comme la composition sociodémographique et les qualités du site, les politiques en matière de logement et la situation du marché, sur lesquels le projet d'habitat n'a pas prise.

5.1 Critères d'encouragement et d'attribution, processus de candidature adaptés aux besoins

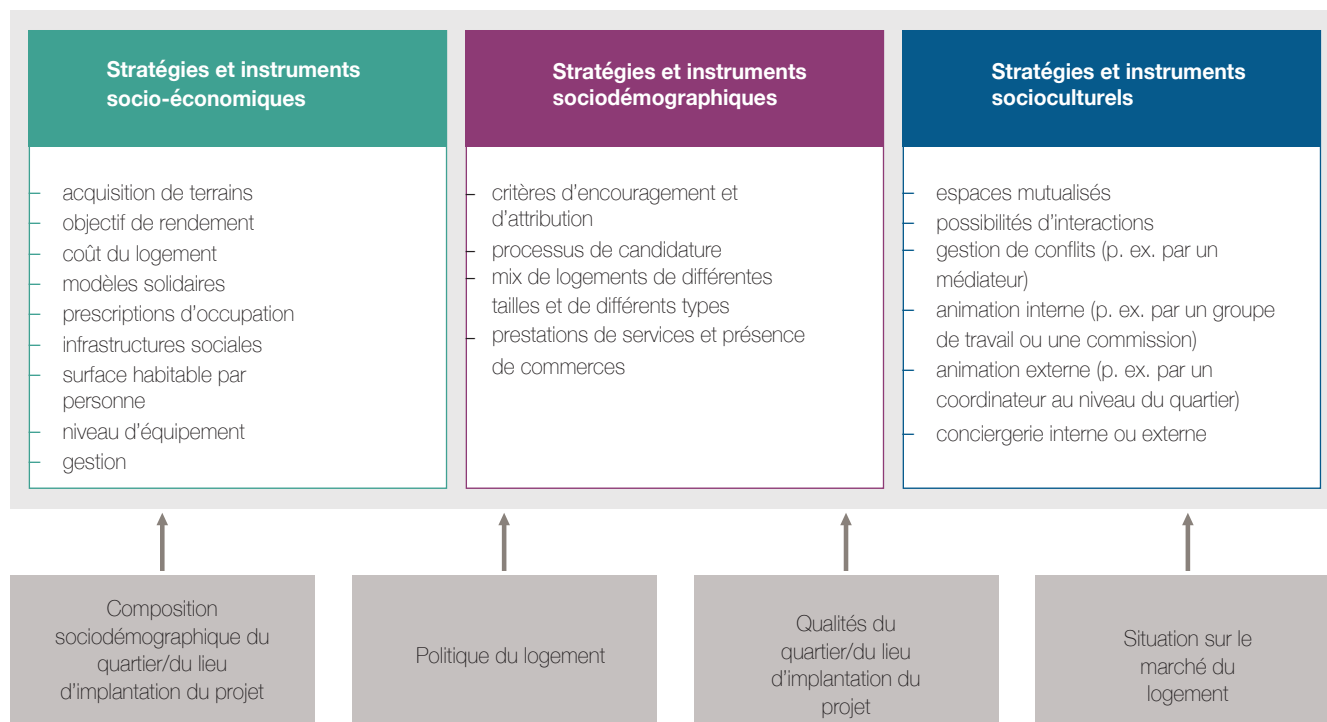
Les projets étudiés prévoient divers critères et processus d'attribution. Pour ceux (colocations ou appartements en grappe) qui ont des aspects communautaires plus marqués, la possibilité d'être consulté sur le choix des nouveaux colocataires ou même de les choisir a fait ses preuves. Dès lors, on évite d'imposer par le haut la composition des groupes, avec les conséquences négatives que cela pourrait avoir sur la cohabitation, et on préfère faire connaissance avec les personnes intéressées en leur présentant la philosophie du projet et ce que cela implique concrètement au quotidien. Les projets soulignent que l'habitat intergénérationnel ne se limite pas à un soutien mutuel, mais qu'il implique également le développement d'une vie communautaire qui inclut tous les habitants. Cette communication active et ouverte vise à créer des attentes réalistes de part et d'autre. Dans le processus d'attribution, il s'est avéré pertinent de tenir compte des besoins particuliers des personnes âgées ou d'autres groupes, par exemple en donnant plus de temps pour prendre des décisions concernant le déménagement et communiquer la philosophie du projet ou en proposant des informations dans différentes langues.

5.2 Logement abordable et modèles solidaires

La plupart des projets de logement d'utilité publique étudiés ont pour objectif de proposer un logement abordable et sûr. Plusieurs outils et stratégies sont employés à cet effet.

Deux projets sur six ont tablé d'office sur des aides publiques pour réduire les besoins en fonds propres et stabiliser à long terme le coût du logement. Un projet a pu acquérir le terrain à un prix avantageux et trois autres ont bénéficié d'un droit de superficie. En ce qui concerne la phase de réalisation, certains projets ont opté pour un aménagement intérieur sobre et pragmatique ainsi qu'une faible consommation d'espace par personne. Des directives d'occupation et l'existence d'espaces mutualisés pour des fonctions privées (buanderie, grande cuisine





Facteurs transversaux : emplacement, taille du projet et communication

partagée, terrasse au lieu de balcons privés, etc.) peuvent non seulement favoriser la cohabitation, mais aussi contribuer à réduire les coûts de logement.

Certains projets ont introduit des mesures destinées à soutenir des personnes aux moyens limités (p. ex. fixation de niveaux de loyer avec des catégories subventionnées, réductions de loyer en échange de services, fonds de solidarité pour les personnes dans une situation financière délicate).

Néanmoins, en ce qui concerne un grand nombre de coopératives, les parts sociales que doivent souscrire les habitants sont souvent plus élevées dans le cas d'une construction nouvelle ou qui répond à des standards environnementaux élevés, ce qui peut constituer un obstacle financier important, notamment pour des personnes âgées percevant de faibles pensions, en particulier des femmes. Les aléas de la vie, la maladie ou la nécessité de soins, mais aussi les assainissements de bâtiments peuvent encore limiter davantage les possibilités financières. Il est donc nécessaire de trouver de nouvelles solutions et de nouveaux modèles de financement de ces parts sociales pour

que les personnes âgées et les groupes davantage fragilisés financièrement puissent eux aussi avoir accès aux projets d'habitat intergénérationnel.



6. ESPACE BÂTI

La diversité des modes de vie actuels se traduit par de nouveaux besoins, dont on retrouve l'empreinte dans l'espace bâti. C'est ainsi que de nombreux projets d'habitat intergénérationnel transfèrent des usages privés dans des espaces mutualisés, au profit non seulement des contacts et des interactions entre occupants, mais aussi d'une utilisation plus rationnelle du sol. Le rapport entre espaces privés et espaces partagés, et la manière dont il se concrétise dans les différentes typologies d'habitat varient considérablement d'un projet à l'autre. Il n'existe pas de recette universelle pour une distribution réussie des espaces. Celle-ci doit être conçue en fonction des besoins et des spécificités du quartier. À cet égard, les concours d'architecture se sont parfois révélés être un instrument important de promotion de l'innovation, de la qualité du design et de la conception architecturale. L'attribution des prix par un jury indépendant et interdisciplinaire garantit une approche globale qui, dans la phase ultérieure d'exploitation et de logement, se distingue par une meilleure adéquation entre les groupes cibles et la distribution des espaces, y compris les offres pour des prestataires de services ou des activités et commerciales.



6.1 Processus de participation adaptés aux besoins et définition des priorités

Une participation adaptée aux besoins et aux ressources des personnes concernées tout au long du projet est essentielle pour que la conception du projet d'habitat intergénérationnel réponde véritablement aux besoins. Il convient d'impliquer en amont les groupes cibles, idéalement dès la phase de conceptualisation, et de communiquer de manière transparente sur le processus de participation (objectifs, déroulement et mode de participation). Toutefois, des processus de participation trop poussés peuvent être difficiles à gérer et entraîner des surcoûts, d'où l'importance de connaître au préalable les ressources disponibles et d'adapter le processus en fonction des besoins. Il peut être utile de recourir à un intervenant externe.

Un des principaux défis à relever lors de la phase de planification est de concilier les besoins et les souhaits des habitants potentiels avec la faisabilité financière et l'objectif de création d'une communauté. Les architectes, les planificateurs et d'autres parties prenantes peuvent jouer un rôle crucial à cet égard. L'examen de la faisabilité financière et l'encouragement des futurs résidents à établir des priorités permet de se focaliser sur les aspects essentiels et d'éviter des extras générant de coûts supplémentaires. Un choix limité d'espaces multifonctionnels partagés contribue non seulement à réduire les coûts, mais aussi à augmenter leur utilisation. Lors du processus de planification, il est important que le droit de participer implique certaines obligations afin d'éviter une pléthore de souhaits et un déroulement non structuré. En même temps, il est crucial de pouvoir réagir à temps aux changements et aux défis inattendus, et d'adapter le concept avec souplesse.

6.2 Mixer les espaces et les usages

Même lorsqu'il s'agit d'un projet modeste, il peut s'avérer judicieux de prévoir plusieurs typologies de logements et des plans variés dans l'optique non seulement de la composition souhaitée du groupe d'habitants, mais aussi d'un effet positif sur l'équilibre à trouver entre préservation de l'intimité et proximité sociale. Le choix d'une typologie d'habitat privilégiant la vie en communauté à l'instar d'une

grande colocation, d'appartements en grappe ou de grands ménages, exige souvent de la part de l'entité responsable patience et ouverture en matière de communication et de pratique d'attribution. Ainsi, il faut parfois plus de temps pour trouver des candidats qui correspondent à la philosophie du projet et pour constituer des ensembles viables. Malgré ces défis, les nouvelles typologies d'habitat, intégrées au projet de manière ponctuelle, peuvent permettre d'intégrer une grande diversité d'habitants et favoriser l'individualité du projet. De plus, elles peuvent offrir de bonnes réponses aux exigences accrues de mobilité et de flexibilité ainsi qu'au désir d'une vie communautaire plus intense.

L'implication active des habitants lors de la conception, de la réalisation et de l'aménagement des espaces mutualisés contribue à l'utilisation de ces derniers. Des espaces partagés à des endroits stratégiques, mais pas trop exposés, des jardins, des terrasses et des accès aménagés de manière attrayante sont particulièrement indiqués pour favoriser des rencontres intergénérationnelles spontanées. Dans la pratique, il suffit déjà d'un choix limité d'espaces

partagés multifonctionnels, qui se distinguent par leur ambiance, leurs possibilités d'utilisation et leur degré d'accessibilité, pour autant que l'on ne néglige pas l'importance des règles d'utilisation et de leur application. Des règles trop strictes, des coûts supplémentaires pour l'utilisation ou des heures d'ouverture limitées auront un effet négatif sur l'utilisation et la cohabitation, et le potentiel de ces espaces ne sera pas pleinement exploité.

Certains projets mettent leurs locaux à la disposition d'associations ou les louent à des prestataires de services ou en vue d'activités commerciales. La participation à des fêtes de quartier ou de voisinage ou l'organisation de manifestations culturelles contribue de manière importante à la vitalité du voisinage et du quartier. Les grands projets d'habitat et de quartier disposent généralement d'un grand éventail de possibilités en la matière (espaces extérieurs publics tels que des aires de jeux ou des parcs ; offre destinée à des prestataires de services ou des activités commerciales), dont peuvent profiter même des personnes qui ne veulent ou ne peuvent pas y résider.



7. LE VIVRE ENSEMBLE

Dans la plupart des projets d'habitat intergénérationnel étudiés, les habitants estiment que la proximité avec leurs voisins est particulièrement importante et précieuse. Ce lien est cultivé à travers des activités communes telles que des soirées de jeux, des repas pris ensemble ou des activités de jardinage, sans oublier l'importance pour le renforcement de la collectivité des rencontres quotidiennes dans les escaliers ou l'ascenseur. Par rapport aux relations de voisinage traditionnelles, les projets d'habitat intergénérationnel offrent davantage d'opportunités de nouer des contacts et des liens étroits.

7.1 Attention aux attentes irréalistes

Les médias n'hésitent pas à mettre en avant les aspects positifs de ces projets, alors qu'ils ne s'évaluent guère sur les difficultés qui peuvent

se présenter et décrivent souvent les relations entre générations de manière stéréotypée. En réalité, la cohabitation est plus complexe. Bien que des formes de soutien entre les générations se manifestent à l'occasion, les contacts restent dans leur majorité plutôt superficiels et ponctuels. Il n'empêche, grâce à l'encouragement voulu de la diversité des habitants et des activités communes, ces liens, même s'ils sont ténus, sont plus fréquents que dans un voisinage traditionnel, et ont un effet important sur le bien-être des habitants. Au sein de chaque groupe d'âge, il existe un large éventail de personnalités, d'expériences, d'intérêts et de compétences, qui jouent souvent un rôle plus important dans le développement des relations que le fait d'être contemporains. Néanmoins, des relations plus étroites se nouent plus souvent entre personnes de la même génération, même dans les projets d'habitat intergénérationnel. Beaucoup de personnes jugent que l'échange d'expériences avec des personnes dans des phases de vie similaires est particulièrement précieux.

Les modèles proposant un toit en échange d'une assistance et qui s'adressent typiquement à des étudiants et à des personnes âgées ayant besoin d'aide se heurtent souvent à la réalité quotidienne. La nécessité de se focaliser sur les études et des rythmes journaliers différents diminuent le potentiel de rencontres et peuvent entraîner des indisponibilités au moment où l'aide serait nécessaire. Le taux de rotation élevé des étudiants nuit de surcroît à l'établissement d'une relation de confiance et de liens solides, des préalables importants pour demander du soutien et de l'aide.

La cohabitation dans le cadre de projets d'habitat intergénérationnel présente de nombreux avantages, notamment en ce qui se concerne le partage des ressources et le soutien social. Mais les relations qui s'instaurent diffèrent de liens familiaux dans la mesure où elles n'ont pas le même caractère contraignant et sont plutôt fondées sur une sympathie réciproque et des affinités susceptibles de se développer au fil du temps. En outre, il peut être difficile pour des personnes qui ont déjà un cercle d'amis et de proches très étoffé de s'investir dans de nouvelles relations dans le contexte de leur logement. Il est dès lors irréaliste d'espérer que tous les résidents forment une véritable communauté ou entretiennent des relations amicales. Si des



liens plus étroits se forment, ils se développent la plupart du temps au sein de petits groupes.

7.2 Gestion des conflits

Malgré de nombreux aspects positifs, la cohabitation intergénérationnelle n'est pas toujours aisée. Le passage de la phase d'acclimatation à la cohabitation quotidienne n'est pas toujours évident : certains conflits sous-jacents remontant à la constitution de la communauté peuvent resurgir ou de nouveaux problèmes survenir dès lors qu'il s'agit de cohabiter. On retrouve aussi de nombreux conflits de voisinage typiques dans les projets étudiés, comme ceux résultant du désordre dans la cage d'escalier, de l'utilisation des lave-linges, du comportement des enfants et des animaux domestiques, de l'aménagement du jardin ou du bruit.

L'aménagement des espaces mutualisés est souvent une source de conflits potentiels, car il n'implique pas seulement des questions esthétiques ou pratiques, mais aussi l'établissement de hiérarchies et de positions dominantes. De nouveaux arrivants peuvent bousculer l'ordre établi ou vouloir mettre leur grain de sel, ce qui peut créer des tensions. Les conflits font toutefois partie de la cohabitation dans les projets d'habitat intergénérationnel et peuvent être le signe de la vitalité du lien social et émotionnel entre les résidents. Les conflits sont gérés de manière différente selon les projets : les projets de logement autogérés consacrent des séances et des tables rondes à cet effet, tandis que d'autres projets vont jusqu'à mettre en place des services de médiation ou de coaching en cas de conflits graves. Dans les projets « top down », les coordinateurs désignés assument des tâches de médiation et de recherche de solutions.

7.3 Opportunités et limites du « vieillir chez soi »

Dans les projets de logement intergénérationnel, les habitants âgés jouent souvent un rôle important, car ils ont généralement plus de temps à disposition. Nombre d'entre eux s'engagent activement dans des manifestations culturelles, dans l'aide au voisinage ou dans l'entretien du jardin communautaire.



Dans les projets étudiés, la mise en œuvre concrète du « vieillir chez soi » ne va pas de soi. En règle générale, il n'existe pas (encore) de concepts complets et éprouvés allant au-delà d'outils ou d'initiatives de soutien isolées. Un large éventail de logements, qui offre la possibilité de déménager à l'intérieur du même quartier, ou encore la présence d'un groupe d'habitants qui se penche sur les questions liées au vieillissement, peuvent aider les personnes âgées à rester plus longtemps chez elles. L'environnement résidentiel, avec des magasins de proximité et une bonne desserte, joue également un rôle essentiel. Comme un environnement favorable aux seniors doit tenir compte de nombreux aspects, bon nombre des mesures nécessaires peuvent être mises en œuvre de manière plus systématique à l'échelle d'un quartier que dans le cadre d'un petit projet. À partir d'environ 40 unités d'habitation, un projet est en mesure de permettre à une personne âgée de vieillir chez elle de manière plus coordonnée et avec un soutien spécialisé, même si la nécessité de déménager dans un appartement adapté pour les aînés ou dans un EMS ne saurait être exclue. Souvent, tout dépend des conditions-cadres du point de vue structurel. C'est pourquoi « vieillir chez soi » est un objectif et une tâche sociopolitiques.

8. CONSIDÉRATIONS FINALES

L'étude de projets d'habitat intergénérationnel dans la durée montre que ces derniers sont à même de proposer des approches globales à long terme susceptible de promouvoir le soutien, la vie en communauté et la durabilité en matière de logement à condition que le concept soit bien pensé et que la mise en œuvre soit rigoureuse. Les projets analysés ont réussi, avec des moyens différents et dans des proportions variables, à proposer des logements abordables et adaptés aux besoins de personnes se trouvant dans des phases de vie différentes. Les relations qui se développent sont plus intenses que celles que l'on voit habituellement entre voisins, ce qui peut diminuer le risque d'isolement et favoriser la participation sociale et la mise en place d'un quotidien porteur de sens. Cela crée des potentiels intéressants à exploiter, notamment dans le cadre du développement d'un quartier ou pour une commune.

Si l'habitat intergénérationnel offre de nombreux atouts, il est aussi exigeant pour les parties prenantes, depuis l'idée de départ du projet jusqu'à sa réalité vécue. La planification et la réalisation d'un projet adapté aux besoins, le plus souvent fondées sur des processus participatifs, exigent une implication plus forte tant de la part des entités responsables et

des communes (« top-down ») que des groupes de personnes à l'origine du projet (« bottom-up ») que dans le cadre d'un projet conventionnel. La mise en location peut être plus chronophage, car les aspects sociaux et interpersonnels viennent s'ajouter aux habituels critères à prendre en considération. Même si un médiateur est présent, les habitants doivent apporter leur pierre à l'édifice, qu'il s'agisse d'assurer un soutien mutuel, de s'engager en faveur de la collectivité ou de gérer d'éventuels conflits. De plus, tout le monde ne cherche pas à nouer des liens plus solides avec ses voisins.

Les projets d'habitat intergénérationnel constituent une alternative aux offres traditionnelles de logement. Ils donnent la priorité au bien-être des occupants et peuvent servir de modèle pour une planification et un développement complets et intégrés de quartiers vivants. Ils dépassent la dimension purement architecturale, car ils proposent également une infrastructure sociale, des services et des commerces dont le voisinage peut également profiter. Les projets de logement intergénérationnel répondent à l'évolution des exigences et des besoins, et c'est en cela qu'ils sont particulièrement prometteurs.



9. RECOMMANDATIONS À L'INTENTION DES INITIATEURS ET DES ENTITÉS RESPONSABLES DE PROJETS

9.1 Organiser les processus participatifs en fonction des besoins et de manière transparente

Il est essentiel, pour développer un projet d'habitat intergénérationnel qui réponde aux besoins, de prévoir une participation qui soit en adéquation avec les besoins et les ressources tout au long du projet, et en particulier d'impliquer de manière précoce les groupes cibles, idéalement dès la phase de conceptualisation. Il importe d'informer de manière transparente sur le processus participatif (objectifs, déroulement et manière de participer). Il convient toutefois de garder à l'esprit que des processus participatifs trop étendus peuvent être difficiles à maîtriser et entraîner des surcoûts financiers, d'où l'importance de connaître au préalable les ressources disponibles et d'adapter le processus en fonction des besoins. Le recours à un intervenant externe peut s'avérer utile.

9.2 Fixer des priorités et faire preuve de souplesse dans le cadre du processus de planification

L'un des principaux défis de la phase de planification d'un projet d'habitat intergénérationnel est de définir les priorités en ce qui concerne les besoins et les souhaits des résidents potentiels ainsi que les objectifs sociaux éventuels compte tenu de la faisabilité financière et les objectifs de création d'une communauté vivante et en matière de durabilité. Les architectes, les urbanistes et les autres parties prenantes peuvent jouer un rôle décisif à cet égard. Il est utile, lors du processus de planification, de lier la possibilité de participer à certaines obligations afin d'éviter la formulation de souhaits irréalistes et un déroulement non structuré. Par ailleurs, il importe de réagir le plus tôt possible aux changements et aux défis inattendus et d'ajuster le concept avec souplesse.

9.3 Nouvelles typologies d'habitat – tout est dans le mix

Il n'existe pas de solution unique ou de recette universelle pour une combinaison réussie de logements. Dans la plupart des cas, il est judicieux d'adapter le programme spatial aux conditions locales et aux besoins des futurs groupes cibles et, si possible, de le développer en concertation avec ces derniers. Même dans le cas de projets modestes, il peut être payant d'opter pour plusieurs typologies de logement et de distribution des espaces. Cette diversité favorise non seulement la mixité visée, mais peut également avoir un effet positif sur l'équilibre à préserver entre intimité et proximité sociale. Les nouvelles typologies de logement exigent de l'entité responsable de faire preuve de patience et d'ouverture en matière de communication et de pratique d'attribution. Ainsi, il faut parfois plus de temps pour identifier les candidats qui correspondent à la philosophie du projet et à la communauté et pour établir des processus de groupe viables.

9.4 Espaces mutualisés : moins, c'est souvent plus

L'implication active des habitants dans la conception, la réalisation et l'aménagement des espaces mutualisés contribue à l'utilisation de ces derniers. Des espaces d'interaction à des endroits stratégiques, mais pas trop exposés, des jardins, des terrasses et des espaces de desserte aménagés de manière attrayante sont particulièrement indiqués pour favoriser des rencontres intergénérationnelles spontanées. Dans la pratique, un choix limité d'espaces multifonctionnels partagés se distinguant par leur ambiance, leur polyvalence et leur accessibilité a fait ses preuves. Cela permet non seulement de réduire les coûts, mais aussi d'utiliser davantage ces espaces.

9.5 Des contacts et des rencontres intergénérationnels plus fréquents

Les projets d'habitat intergénérationnel étudiés se distinguent par des relations sociales entre les habitants plus intenses que celles habituelles entre voisins, quand bien même elles restent elles aussi généralement de courte durée et superficielles, sauf quand il s'agit de grandes collocations ou d'appartements en grappe. Les relations les plus intenses se développent le plus souvent entre résidents de la même génération. Les contacts visuels et interactions intergénérationnels sont plus fréquents dans la plupart des projets étudiés en raison de la composition consciente des habitants et des activités régulières, ce qui est ressenti de manière positive par les habitants de tous les groupes d'âge nonobstant quelques frictions occasionnelles.

9.6 Attention aux attentes irréalistes

Malgré la disposition des résidents à s'entraider, les relations sociales qui se développent dans le cadre d'un projet d'habitat intergénérationnel ne sont pas comparables à une amitié ou à des



relations familiales. Elles reposent sur une sympathie réciproque et des affinités qui peuvent se développer au fil du temps. Les relations varient selon les individus et ne sont pas forcément très étroites. La cohabitation évolue au fil du temps, les relations étant plus ou moins intenses selon les circonstances. Les conflits dénotent également la proximité et peuvent, s'ils sont réglés ensemble, contribuer à la résilience et à la solidarité de la communauté. Le fait d'être conscient de ces variations possibles et des ambivalences de la vie commune peut contribuer à rendre moins pesantes les attentes insatisfaites sachant qu'elles ne peuvent pas toutes l'être et à considérer que la collectivité reste un soutien.

9.7 Opportunités et limites du « vieillir chez soi »

Dans les projets étudiés, la mise en œuvre concrète du « vieillir chez soi » n'a rien d'une évidence. En règle générale, il n'existe pas (encore) de concepts plus complets et plus éprouvés que les outils ou les initiatives de soutien individuels. Un large éventail de types de logements et la possibilité de déménager en restant dans le même groupe d'immeubles, de même que la présence d'un groupe actif d'habitants qui se penchent sur les questions liées au vieillissement peuvent aider les personnes âgées à vivre plus longtemps dans leur logement. À cet égard, l'environnement résidentiel joue lui aussi un rôle majeur, en particulier s'il existe des structures de soins et des transports proches et faciles d'accès. Comme un environnement favorable au maintien de l'autonomie des personnes âgées doit tenir compte de nombreux aspects, bon nombre des mesures nécessaires peuvent être mises en œuvre de manière plus systématique à l'échelle d'un quartier que dans le cadre de petits projets. À partir d'environ 40 unités d'habitation, un projet peut permettre à une personne âgée de vieillir chez elle de manière plus coordonnée et avec un soutien spécialisé, même si la nécessité de déménager dans un appartement adapté pour les aînés ou dans un EMS n'est jamais exclue. Souvent, tout dépend des conditions-cadres du point de vue structurel. C'est pourquoi « vieillir chez soi » est une tâche sociopolitique.

10. RECOMMANDATIONS À L'INTENTION DE LA CONFÉDÉRATION, DES CANTONS ET DES COMMUNES

La Confédération, les cantons et les communes disposent de plusieurs possibilités pour mieux maîtriser les défis liés à l'évolution démographique et au développement d'une offre de logements abordables.

10.1 Faciliter la recherche et l'acquisition de terrains

Lors de l'attribution de terrains à bâtir, les communes peuvent privilégier les projets d'habitat intergénérationnel, par exemple par le biais d'appels d'offres ciblés (attribution des terrains selon la qualité du concept), de modalités d'attribution des terrains à bâtir (cession en droit de superficie), d'aides financières à l'acquisition de terrains, de la création de zones à bâtir spéciales ou de l'assouplissement des règles de construction en vigueur. À la suite d'initiatives citoyennes lancées ces dernières années, des villes comme Zurich et Lucerne ont en outre fixé des quotas pour la construction de logements à but non lucratif, une mesure prometteuse étant donné que la plupart des projets de logements intergénérationnels sont lancés par des coopératives.

10.2 Proposer des possibilités de soutien financier variées et communiquer sur ce sujet

Le soutien financier peut prendre la forme de programmes d'encouragement, par exemple de prêts à taux d'intérêt avantageux, d'aides à l'investissement ou d'allègements fiscaux. Il est important de communiquer clairement ces possibilités de soutien par différents canaux, afin que les initiateurs de projets potentiels et les entités responsables puissent les utiliser. Il est également possible d'influer sur la composition des habitants en liant les subventions à certaines conditions, telles que des limites de revenus, la répartition par âge et la diversité des types de ménages.

10.3 Créer des offres d'information et de conseil

Des offres de soutien à l'écart des grandes villes sont essentielles pour les initiateurs et les entités responsables en vue de la planification,



du financement et de la mise en œuvre de projets d'habitat intergénérationnel. La mise en réseau des projets existants et l'échange d'expériences et de bonnes pratiques entre les différents acteurs du domaine de l'habitat intergénérationnel en font également partie. Les communes peuvent jouer un rôle essentiel dans ce domaine en mettant à disposition des offres d'information et de conseil appropriées.

10.4 Développer et faire fructifier les interfaces entre les politiques immobilière, financière, sociale et de la vieillesse/des générations

Für Generationenwohnprojekte ist es Au niveau communal ou régional, les projets d'habitat intergénérationnel ont tout à gagner d'échanges de qualité entre les promoteurs immobiliers

locaux, les services sociaux (en particulier ceux chargés du travail dans les quartiers et du travail communautaire) ainsi que les prestataires de services de santé et destinés aux personnes âgées. Outre la coordination et l'animation de rencontres, les pouvoirs publics, en particulier si la collaboration entre les services est une pratique courante, peuvent également créer des possibilités concrètes de coopération et faciliter les partenariats potentiels dans le cadre du développement d'un projet de logement intergénérationnel. La coopération entre les services communaux/municipaux responsables des questions immobilières et financières, de l'aide sociale, de la politique de la vieillesse/des générations, est facilitée si l'on crée des possibilités d'échanges appropriées et si l'on accorde aux employés suffisamment de temps pour la mise en réseau et les projets de coopération.

10.5 Développer et entretenir des procédures de planification coopératives et dialogiques

Il est recommandé, surtout pour les grands projets d'habitat intergénérationnel, que les communes ou les villes, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les bureaux d'architecture et d'urbanisme, les acteurs communaux/municipaux ainsi que les spécialistes du domaine social discutent ensemble d'une conception fonctionnelle, durable et agréable

à vivre de l'urbanisme, des bâtiments et de la vie de voisinage/de quartier. Dans ce processus, il est essentiel d'impliquer les groupes cibles potentiels dès le début en recourant à un animateur professionnel.

10.6 Procéder à des appels d'offres publics sous la forme de concours d'architecture avec des soumissionnaires et des jurys résolument interdisciplinaires

Le concours d'architecture, garant de qualité, encourage de manière déterminante les innovations dans la construction de logements. Pour un projet d'habitat intergénérationnel, il est important que les soumissionnaires et le jury d'experts soient interdisciplinaires et intègrent d'office non seulement des experts en architecture, en urbanisme et en aménagement de l'espace, mais aussi des spécialistes du domaine social : les soumissionnaires doivent être à même de développer des solutions convaincantes pour l'appropriation et l'utilisation intergénérationnelles et spécifiques des espaces et un ajustement fin des transitions entre les espaces privés, collectifs, semi-publics et publics ; le jury interdisciplinaire doit, pour sa part, être en mesure d'évaluer avec compétence les qualités des solutions présentées. Dès lors, il est souhaitable que, dans les procédures de concours, les pouvoirs publics définissent comme norme la collaboration interdisciplinaire.



