

Vieillir en habitat participatif : l'exemple des Pot'âgés à Strasbourg



Situé à Strasbourg, les Pot'âgés est le premier habitat participatif de France consacré aux seniors sous la forme de logements sociaux. Pour en savoir plus sur ce projet, nous avons interrogé deux locataires, Marie-Line et Liliane, Peio Dugoua-Mace, responsable Innovation Sociale chez Habitat de l'III et l'architecte Paul-André Ritzenthaler.

L'HABITAT PARTICIPATIF, OU VIVRE AUTREMENT

Aujourd'hui, l'habitat participatif gagne du terrain dans l'Hexagone avec près de 1 000 projets recensés (+20% depuis 2018)¹. Cette nouvelle manière de vivre, bien différente de la colocation traditionnelle, existe autant en zone urbaine que rurale et englobe des programmes de rénovation et de construction neuve. Elle repose sur trois piliers :

- **Co-conception** : un groupe d'habitants se crée, sous diverses formes (association, coopérative...), pour imaginer et financer ensemble leur futur habitat. Tous partagent des valeurs communes ; ses membres peuvent être issus d'un même cercle familial ou amical, ou ne s'être jamais rencontrés auparavant.
- **Espaces mutualisés** : l'habitat se compose à la fois de logements privatifs et de pièces partagées (buanderie, cuisine, salle commune, chambre d'ami, extérieur...).
- **Gestion collective** : l'habitat et les espaces communs sont occupés et entretenus par le groupe.

Par essence communautaire et autogéré, l'habitat participatif propose une réponse solidaire et résiliente aux enjeux sociétaux actuels grâce à la mutualisation d'espaces et de ressources. Il favorise notamment la construction ou la réhabilitation écologique (rénovation énergétique, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques...), et permet de réaliser des économies. De plus, le cohabitat crée de l'entraide, nourrit des liens intergénérationnels et éloigne de l'isolement. Enfin, l'accès à la propriété peut parfois être facilité grâce à la mutualisation

d'espaces et à la suppression de frais de commercialisation. En outre, 20% des projets sont pensés en partenariat HLM pour permettre l'inclusion de foyers modestes via le locatif social.

LE CAS DES POT'ÂGÉS : DE L'IDÉE À L'IMMEUBLE

Les Pot'âgés ont mis une dizaine d'années à aboutir, nous raconte Marie-Line. Initialement pensé en autopromotion et porté par l'association Cocon3S (créée en 2015 à l'initiative de Michel Witz et d'autres seniors partageant une même vision du vieillir ensemble), des difficultés d'autofinancement ont rapidement conduit ce projet vers le bailleur social Habitat de l'III et la Ville de Strasbourg. La municipalité a notamment mis à disposition le foncier (sous forme d'un bail emphytéotique) à Habitat de l'III, qui a investi environ 1,5 million d'euros pour l'édification du HLM dont il a désormais la propriété. Enfin, la maîtrise d'œuvre a été confiée à l'architecte Paul-André Ritzenthaler. L'agencement du lieu, inhabituel pour un logement social de par ses espaces mutualisés, a complexifié le montage du projet qui s'est ainsi déroulé sur un temps exceptionnellement long.



Plan 3D du bâtiment : Habitat de l'III/Architectes Denu et Paradon

En parallèle, le collectif de résidents a peu à peu évolué suite à des abandons et des décès. Marie-Line l'a rejoint par un heureux hasard, après avoir aperçu dans la rue un panneau d'information, tandis qu'une recherche internet a amené Liliane à rencontrer les futurs co-habitants. Au total, 10 locataires âgés de 62 à 78 ans (8 femmes et 2 hommes) ont été retenus sur dossier par la commission d'attribution d'Habitat de l'III et par cooptation des autres occupants. Les baux sociaux sont d'une durée de 2 an renouvelable et les loyers, de 250 à 495€/mois, sont ajustés selon 3 plafonds de revenus fiscaux compris entre 9 000€ et 29 000€/an.

UN PROJET EXPÉRIMENTAL, VISIONNAIRE ET AMBITIEUX

Vu de l'extérieur, le HLM flambant neuf de 3 étages a l'allure d'un immeuble ordinaire. Entièrement accessible PMR, il se compose de 10 appartements individuels de type T1 de 20 à 30 m² dotés d'une salle de bain, d'un balcon et d'une kitchenette. Au fil de la visite, nous

découvrons les 150 m² d'espaces partagés : buanderie, local de rangement, salle de soin, chambre d'ami, cuisine, salle à manger, salon et terrasse.



Photos des espaces partagés chez les Pot'âgés (salle de soin, buanderie, chambre d'ami, cuisine, salon, zone de stockage).



Photos de l'appartement T1 (31m²) d'une des résidentes des Pot'âgés (l'entrée, la zone de vie, la zone cuisine, la salle de bain).

L'architecte Paul-André Ritzenthaler s'est inspiré des schémas initiaux de Michel Witz pour élaborer ses plans, tout en tenant compte des contraintes du plan local d'urbanisme et de la forme trapézoïdale du terrain. La collaboration active entre Paul-André, les résidents et Habitat de l'III a favorisé la co-construction du projet et le partage d'avis concernant l'agencement des étages (communs en rooftop), la nature des espaces communs (ajout de locaux de stockage pour les souvenirs d'une vie) ou le choix des revêtements. Les communs ont ensuite été meublés et décorés conjointement grâce à une subvention de la caisse de retraite Agirc-Arrco Klesia et l'apport personnel de locataires.

La gouvernance des Pot'âgés est participative. Elle s'articule en décisions collégiales entre Habitat de l'III (qui gère l'entretien matériel de l'immeuble) et les locataires représentés par Cocon3S (qui s'occupe de la vie quotidienne). Des réunions hebdomadaires sont organisées entre les résidents au sujet du règlement intérieur, du planning de ménage, des prochaines activités et temps conviviaux, etc. Les habitants reçoivent également la visite d'un kinésithérapeute (les séances ont lieu dans la salle de soin), d'une coach sportive et de bénévoles animant des jeux de tarot ou de mémoire. Un médiateur est missionné par Habitat de l'III pour répondre aux situations conflictuelles et aux questionnements liés au grand âge. Des partages d'expériences sont aussi organisés avec le réseau Habitat Participatif France autour du deuil, des pathologies et des dispositifs du 3e âge. Ainsi, si un handicap ou une maladie surviennent, les limites de la cohabitation pourraient être revues collectivement grâce à ce cadre de discussion. Le but premier des Pot'âgés est le maintien à domicile le plus longtemps

possible, raison pour laquelle chaque studio peut accueillir un lit médicalisé et offrir une alternative à l'EHPAD. Pour l'instant, ni personnel soignant ni aide-ménagère ne sont sollicités, les locataires étant encore tous autonomes.



Les Pot'âgés ont été récompensés du prix d'architecture du projet citoyen 2025.

LES LEVIERS DE SUCCÈS

La lutte contre la perte d'autonomie et l'isolement social des personnes âgées est un enjeu de société : à Illkirch, 1/3 des locataires ont plus de 60 ans. Habitat de l'III (coopérative HLM de droit local) a choisi d'y répondre en investissant dans ce projet malgré sa faible rentabilité. Leur objectif est de démontrer la faisabilité et la pertinence de ce mode d'habitation pour faire évoluer la réglementation et essaimer l'initiative. Sa réalisation n'a pas été sans difficultés : pour un logement social, la loi interdit de percevoir des loyers pour des surfaces partagées.

Celles-ci étant au cœur des habitats participatifs, c'est un point bloquant pour recueillir des financements. L'obtention de la dérogation pour ajouter la côte part des communs au loyer des locataires a nécessité l'appui de la municipalité et de l'EMS auprès du ministère du Logement, ce qui a pris plusieurs années.

La temporalité d'un tel projet est aussi un frein à la réalisation d'un habitat participatif sénior : comment se projeter et investir dans un projet qui aboutira au bout de 10 à 15 ans, à un âge déjà avancé ? Et de façon générale, comment se projeter sur ses envies dans un tel délai ?

L'organisation avec les habitants-loueurs et le propriétaire-bailleur répond à cet enjeu du temps long. Elle permet également aux membres du collectif d'accéder à un logement à des tarifs plus abordables car l'investissement n'est pas accessible à tous. La formule de location avec un bail encourage aussi certains à sauter le pas : il est possible de tester la vie en habitat participatif sans être contraint d'y rester.

L'HABITAT PARTICIPATIF SENIOR : LA RÉPONSE À UN ENJEU SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL ?

Ce projet d'habitat participatif a une portée prioritairement sociale, néanmoins le bâtiment répond aussi aux dernières normes environnementales de conception (RE2020) : une très bonne isolation, une orientation sud pour chaque appartement et une connexion au réseau de chauffage urbain permettent ainsi d'allier coûts réduits de chauffage et diminution de la consommation énergétique.

De plus, la présence de communs réduit les ressources que chacun aurait potentiellement consommé individuellement, et permet l'accès à plus de surface et de services directement sur son lieu d'habitation.

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Un maintien à domicile possible jusque dans le très grand âge (normes PMR, aménagements possibles, services à domicile...)• Économies d'énergies et de ressources matérielles, mutualisation des équipements• Maintien du lien social, lutte contre l'isolement• Loyers très abordables (pour une surface à vivre plus grande qu'en logement individuel)	<ul style="list-style-type: none">• De potentielles incompatibilités de caractères ou de modes de vie entre habitants• Investissement personnel plus conséquent qu'en habitat individuel (réunions, plannings partagés...)• Projet très complexe à porter sous la forme de logements sociaux• Très faible rentabilité pour le porteur du projet

En conclusion, cette formule d'habitat participatif senior nécessite la volonté commune de plusieurs acteurs privés et publics pour surmonter les barrières réglementaires, organisationnelles et financières combinées à la motivation durable des parties prenantes. Les Pot'âgés permettent d'imaginer, construire et tester collectivement une nouvelle façon de vieillir ensemble.

L'objectif s'éloigne des rentabilités habituelles d'un promoteur pour se recentrer sur les besoins sociaux, la lutte contre l'isolement et la volonté de proposer de meilleures qualités d'habitations. Ce type de projet apporte du sens et de la reconnaissance, nous confie l'architecte Paul-André Ritzenthaler.

Proposé par Camille Schneider et Stélie Girard
Étudiantes du Mastère Spécialisé® Éco-conseiller | P37

Bibliographie :

[1] *Découvrir*. (s. d.). Habitat Participatif France. <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?Decouvrir>

Remerciements :

Marie-Line et Liliane pour leur accueil chaleureux et la visite des Pot'âgés !
Peio et Paul-André pour leur disponibilité et leurs précieuses informations sur ce projet.

Crédits photos :

Camille Schneider