



Association E.V.A. 08  
1, rue des Iris  
08260 ANTHENY



Foncière  
**CHÊNELET**

Foncière CHENELET  
28, rue de Moyecques  
62250 LANDRETHUN LE NORD

## PROJET DE CREATION D'UN HABITAT GROUPE DESTINE AUX SENIORS

Département des Ardennes (08)



# Sommaire

<b>Résumé</b>	p. 03
<b>1. Origine et genèse du Projet</b>	p. 04
➤ 2009, Une idée de départ	
➤ 2010, Création d'une association	
➤ 2011, Un premier stade de concrétisation	
➤ 2012, Évolution du projet	
<b>2. Volet social</b>	p. 06-07
➤ Fondements du Projet	
➤ Organisation de la vie commune	
◆ Acteurs	
◆ Admissions	
◆ Vie sociale	
- Cadre général	
- Fonctionnement du groupe	
• Le conseil d'habitants	
• La maison commune	
• Au quotidien	
• Activités, repas, jardinage	
<b>3. Habitat et construction</b>	p. 08-09
➤ L'éco construction participative	
➤ Localisation et terrain	
➤ Mode de vie souhaité par les habitants	
➤ Projet d'aménagement	
◆ Unités d'habitations	
◆ Espaces verts	
◆ Circulations intérieures	
➤ Projet architectural	
<b>4. Conclusions</b>	p.10
<b>Annexes</b>	p.11
➤ Charte	

## Résumé

<b>Les porteurs du projet :</b>	Organisme	E.V.A. 08	Foncière CHENELET
	Responsable	Jean WATIER	François MARTY Eric AMIEUX
	Adresse	1, rue des Iris	28, rue de Moyecques
	Localisation	08260 ANTHENY	62250 LANDRETHUN LE NORD
	Contact :	Jean WATIER	Eric AMIEUX
	Tel	03 24 37 09 48	06 50 69 77 75
	Courriel	jean.watier@free.fr	eamieux@chenelet.org
	Statut	Association loi 1901 J.O. 30 octobre 2010, siège social : 1 rue des Iris 08260 ANTHENY	SAS à capital variable
<b>Descriptif du projet</b>	<p>Dans un cadre expérimental, offre de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Répondant aux caractéristiques de l'éco habitat groupé participatif.</li> <li>♦ Proposant une qualité de vie reposant sur la richesse du contact humain et la proximité de la nature.</li> <li>♦ Qui se veut une alternative à la vie collective</li> </ul>		
<b>Caractéristiques particulières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Micro projet humaniste offrant une réponse au vieillissement de la population.</li> <li>♦ Expérience pouvant servir de modèle</li> </ul>		
<b>Localisation du projet</b>	<p>Dans un bourg centre situé dans une zone rurale, et disposant d'une offre de service suffisante pour satisfaire les besoins de la vie courant : Maubert-Fontaine.</p>		
<b>Catégorie de bénéficiaires</b>	<p>Seniors souhaitant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Vieillir et terminer leurs jours, autant que faire se peut, chez eux</li> <li>♦ Un style de vie qui procède de profondes convictions humaines partagées, d'où découle le principe de l'entraide mutuelle</li> </ul>		
<b>Capacité prévue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ 9 logements</li> </ul>		
<b>Responsables de la mise en œuvre du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Conjointement Foncière CHENELET et association E.V.A. 08.</li> </ul>		

# 1. Origine et genèse du Projet

## 2009, Une idée de départ

Les premières réflexions remontent à 2009, portées par Anne-Marie et Jean Watier et partagées avec un autre couple.

L'idée initiale est de vivre une vieillesse **solidaire** plutôt que solitaire en créant un **lieu de vie cogéré et participatif**, où ils pourront **vieillir autrement**, en **s'entraïdant** et **restant actif** le plus longtemps possible. "L'homme n'est pas fait pour vivre seul" – c'est pourquoi, ils souhaitent créer un espace de vie en commun, permettant à chacun d'être stimulé à vivre sa vie personnelle avec ses engagements et ses propres relations, tout en ayant une vie de relation avec le groupe et le village (ou le bourg).

L'ensemble accordera une grande place à la nature, dans la recherche d'une vie simple et paisible.

## 2010, Création d'une association : EVA 08

Quelques personnes se sentent concernées par la réflexion entreprise, et en 2010 est créée une association : **Ensemble Vivre et Vieillir Autrement en Ardennes, dite EVA 08**.

Son objet est de « créer un lieu de vie pour personnes plus ou moins âgées afin de vivre dans les meilleures conditions possible : convivialité, solidarité, etc. . Elle a pour tâche de constituer un groupe de réflexion pour bâtir le projet et le mener à son terme ».

Un groupe d'une quinzaine de personnes se constitue, avec des personnes désireuses de devenir de futurs habitants, d'autres souhaitant seulement y investir des fonds et d'autres ayant des compétences pouvant servir le montage du projet, appelées 'aidant(e)s'.

## 2011, Un premier stade de concrétisation

Le groupe se rencontre régulièrement courant 2011 sur un mode participatif, afin de mener une réflexion approfondie sur l'équilibre entre vie personnelle et vie ensemble. Il en ressort les objectifs suivants :

- le choix de **vieillir chez soi**, dans un **logement adapté** à la diminution de l'autonomie, tout en permettant d'**éviter la solitude** de fin de vie et de **s'enrichir mutuellement** par le biais de **liens réciproques**.
- le projet est ouvert aux personnes encore relativement valides et autonomes pour accéder à un logement privatif, conçu pour leur permettre d'être soignées à domicile. D'où l'importance d'adapter ces logements à ces besoins.
- le projet s'adresse à des personnes seules ou en couple.
- le souhait de rester en lien avec la nature par la qualité des espaces extérieurs, le traitement en matériaux naturels des constructions et la possibilité d'une pratique de jardinage.

Enfin une **Charte** posant les fondements et valeurs du projet a été élaborée. Elle se veut comme un outil favorisant l'adhésion au projet et à sa pérennisation.

Dans le même temps, l'opportunité d'achat d'un terrain se présente sur une commune proche des lieux de vie du groupe de futurs habitants (Maubert Fontaine). Cela donne un cadre concret au projet et amène le groupe à rechercher des compétences externes pour avancer (architecte, juriste).

Fin 2011, début 2012 le travail sur le plan d'aménagement du terrain de Maubert Fontaine, est l'occasion pour chacun de préciser ses attentes et besoins ; le travail avec le juriste permet d'envisager le montage d'une Société à Actions Simplifiées...

Mais le montage financier s'avère être trop difficile du fait des coûts de travaux et d'aménagement trop importants, ce qui empêcherait l'accès de personnes avec ressources modestes au projet.

Le groupe décide donc d'abandonner cette hypothèse et de se tourner vers des partenaires politiques et associatifs afin de trouver des solutions innovantes de portage en partenariat.

## **2012, évolution du projet : rencontre de la Foncière Chênelet**

Au printemps 2012, nous faisons la connaissance de Chênelet, association basée sur l'entraide par l'insertion professionnelle et sociale dans les domaines de l'éco construction et de l'alimentation.

Le groupe se rend sur leur site dans le Nord Pas de Calais et fait la visite des logements déjà construits, de leur atelier et une discussion à lieu sur l'éventualité d'un partenariat entre eux et EVA 08.

Nos objectifs se rejoignant (forte dimension humaine, sociale et environnementale du projet), et étant complémentaires, nous décidons de développer un partenariat pour mener un projet innovant mêlant concours publics et privés au service de l'intérêt général :

**Vivre et vieillir autrement  
en milieu rural,  
dans les Ardennes.**

## **2013, engagement du projet avec la commune de Maubert-Fontaine, ouverture à une dimension inter-générationnelle**

Suite à la rencontre avec les élus de la commune et l'identification d'une communauté de points de vue et d'objectifs entre l'association, la commune et la Foncière Chênelet, la commune présente un autre terrain, plus petit que le premier mais plus central aussi, et propose que le projet développe une dimension inter-générationnelle avec la présence d'un habitat Seniors d'un côté, d'un Equipement Petite Enfance de l'autre.

## 2. Volet social

### Fondements du projet

Il s'agit :

- d'une **réalisation expérimentale** dont le but est de proposer une **alternative** à la vie collective en établissement spécialisé, en offrant des services et une **qualité de vie** reposant sur la richesse du **contact humain**, la proximité de la **nature** et la **qualité des constructions**.
- de **favoriser le maintien à domicile** en ayant recours au **réseau de soin et d'aides à domicile du territoire** où est implanté le projet.
- de s'appuyer sur une **démarche d'habitat participatif et cogéré** créant une **dynamique d'entraide** et de participation en fonction des capacités de chacun. Cette dynamique permettant également aux habitants en perte ou diminution d'autonomie d'être **stimulés par les autres** et de leur permettre de rester chez eux.
- de profiter de la proximité d'implantation d'un **Equipement Petite Enfance pour développer une dynamique inter-générationnelle**

### Organisation de la vie commune

Rappel des différents acteurs impliqués dans le projet :

#### L'habitant

- doit s'acquitter de ses charges de locataires (loyer, assure l'entretien de sa maison et des espaces qui lui sont rattachés)
- respecte le règlement intérieur
- peut adhérer s'il le souhaite au conseil d'habitants

#### Conseil d'habitants

- association loi 1901, indépendante d'EVA 08
- concerne seulement les habitants du projet sur la base du volontariat
- son objet : animation et dynamiques collectives, participation à la gestion des espaces et biens collectifs, au choix et à l'accueil des nouveaux habitants

#### Association EVA 08

- association loi 1901
- est en lien avec le conseil d'habitants pour proposer des animations dans la maison commune du projet

#### Foncière Chênelet

- SAS
- assure le portage patrimonial du bâti (financement, gros entretien...)
- s'implique pour garantir la meilleure utilisation des locaux (économies d'énergie...)

#### Acteur Local Gestion Locative (Bailleur, Pact...)

- assure la gestion locative des logements (admissions et sorties, contrat, perception loyers, entretien...)
- convention tripartite avec la foncière Chênelet et le conseil d'habitants pour les admissions

#### Financeurs/Investisseurs

- Financeurs publics : participent au financement des logements
- Financeurs privés (personnes morales et physiques) : participent au financement des logements et assurent le financement de la maison commune

#### Réseau de soin et d'aides à domicile

- Acteurs du territoire intéressés par les enjeux de mutualisation d'espace et de limitation des déplacements

## Admissions

Les modalités générales d'admissions seront conformes à celles du logement social. Une commission d'attribution spécifique sera créée : bailleur, acteur de gestion locative, conseil d'habitants, commune. Eu égard au projet spécifique, une convention tripartite Foncière Chênelet, acteur de gestion locative et conseil d'habitants sera rédigée. Une attention particulière sera portée aux personnes habitant déjà le territoire.

## Vie sociale

- Cadre général Règlement intérieur et lois relevant du droit au logement.
- Fonctionnement du groupe

**Le conseil d'habitants** : un conseil d'habitants, sous forme d'association, sera mis en place dès que possible.

Il sera constitué des habitants des logements qui le souhaitent.

Il se réunira une fois par mois.

Un représentant du bailleur, de gestionnaire locatif, de la commune (et d'autres partenaires locaux) pourront être invités à y participer en cas de nécessité.

Ses attributions immédiates seront animation et dynamiques collectives, participation à la gestion des espaces et biens collectifs, au choix et à l'accueil des nouveaux habitants

**La maison commune** : élément essentiel du projet, c'est elle qui matérialise le vivre ensemble en permettant aux habitants de se réunir et de partager des moments d'activités ou de fêtes. Elle a vocation à être polyvalente dans son usage.

Ses fonctionnalités devront correspondre :

- A celles auxquelles le logement individuel ne pourra répondre : hébergement des visites familiales, couchage et office de réchauffage, bâtiment remise-atelier, etc.

- A la pratique de la convivialité (repas, activités, ateliers, bibliothèque, événements familiaux et amicaux...)

- Aux réunions institutionnelles (conseils des habitants, réunions d'associations)

- A des rencontres avec des gens du village (groupes d'échange de savoir faire...)

- Le cas échéant à l'accueil des différents prestataires de service venant de l'extérieur.

Le conseil d'habitants en assure l'animation et par une convention avec la foncière Chênelet, en assure la gestion. Un règlement de fonctionnement sera rédigé.

**Au quotidien** : l'entraide étant l'un des fondements du projet, chacun sera toujours en capacité d'apporter une aide à celui qui est moins valide que lui (visites, co-voiturage, entretien...)

**Activités, repas** : il est envisagé de proposer un repas partagé par mois afin de favoriser le vivre ensemble et l'entraide.

Les habitants volontaires pourront participer aux activités et à l'entretien des espaces verts/jardin/...

L'association EVA 08 en lien avec le conseil d'habitants, ainsi que d'autres associations, pourront proposer des activités culturelles, festives, informatives...

- Dynamique inter-générationnelle

L'implantation d'un Equipement Petite Enfance sur le même terrain va permettre des rencontres et échanges qui vont enrichir le quotidien avec une dimension inter-générationnelle. Les contours de cette dynamique sont à affiner dans les temps qui viennent, dans le cadre de la préparation en cours de ce projet.

## 3. Habitat et construction

### L'Eco construction participative

Nous voulons que l'habitat réponde aux critères d'Eco Construction participative que nous définissons ci dessous :

**- Tisser du lien social,**

par la participation des futurs habitants aux choix d'aménagement et à l'organisation de leur cadre de vie.  
par l'intégration avec les autres habitants de la commune.  
par la constitution d'un conseil d'habitants (sous forme d'association).  
par une architecture et un urbanisme adaptés.

**- Préserver les ressources naturelles,**

par un habitat groupé qui optimise l'espace.  
par une éco construction économe en matières premières et produisant des logements économes en consommation d'énergie

- Participation au **développement rural** par la réalisation de ce projet innovant

- **Induire de l'activité locale**, en ayant recours à des entreprises et prestataires de services locaux souhaitant faire évoluer leurs pratiques à partir du vécu et des besoins identifiés.

### Localisation et terrain

Ce projet, élaboré par des ruraux, et destiné en grande partie à des personnes issue du milieu rural, devait être réalisé dans le même environnement, à proximité d'un bourg centre pour profiter des services existants et aussi rester insérés dans la société. La localisation devait remplir, à minima, les conditions de proximité des espaces naturels de qualité et aussi de présence des services indispensables (non loin d'un grand axe de circulations) : pharmacie, médecin, infirmière, kiné, banque, commerce..., et pas trop éloignée des possibilités culturelles. Entre 5 et 35 kms de Charleville-Mézières. Le terrain devait avoir une surface d'un minimum de 2000 m<sup>2</sup> pour avoir un environnement verdoyant et permettre des activités communes (jardinage, bricolage...). Les territoires de la Thiérache Ardennaise, ou des Crêtes pré-ardennaise recueillaient les suffrages de la majorité des futurs habitants.

La rencontre avec les élus de Maubert-Fontaine a permis d'identifier une communauté d'esprit et d'objectifs : un terrain a été proposé par la commune, correspondant à l'ensemble des critères retenus.

### Mode de vie souhaité par les habitants

Des réflexions initiales, il ressort une volonté affirmée des futurs habitants :

- de vivre ensemble tout en préservant son individualité.
- de se sentir dans un espace de tolérance, partage, fraternité, d'entraide, d'engagement
- de respect de l'environnement

### Projet d'Aménagement

#### Unités d'habitations

L'ensemble se compose d'habitations avec une partie privative (logement individuel et terrain) et une partie collective à usage multiple (la maison commune et des dépendances : éventuellement verger, potager, parc d'agrément, atelier). Les logements, seront destinés à accueillir des couples, ainsi que des personnes seules. Les dimensions T3 sont retenues.

## Espaces verts

Ils rempliront une triple fonction :

- valorisation de la qualité de vie, par l'esthétique qu'offrent au regard un environnement verdoyant, et le maintien du contact avec la nature, familier à la plupart des futurs habitants.
- occupationnel et source autant de lien social que de plaisir, par le travail en commun que leur entretien peut occasionner.
- Le cas échéant, économique en contribuant à la consommation des ménages par les produits du jardin potager.

Une attention particulière sera apportée à une viabilisation "durable" (perméabilité des sols, biodiversité...)

## Circulations intérieures :

L'ensemble sera conçu comme un espace autonome, situé en retrait des axes de grand passage.

Pour les automobiles : elles seront réduites au minimum. Cependant la possibilité d'accès direct à chaque logement est nécessaire (véhicules des occupants, accès des ambulances ou véhicules des prestataires de service divers).

Les parkings, intégrant les normes d'une viabilisation "durable", auront une capacité suffisante pour accueillir les familles, et les visiteurs divers (environ 10 emplacements).

Pour les piétons, les cheminements seront adaptés aux différentes formes de mobilité restreinte (utilisation de fauteuils roulants, déficience visuelle...)

## **Projet Architectural**

Une attention particulière sera apportée aux choix des matériaux (revêtements et matériaux de surfaces faciles d'entretien, couleurs douces...) et au traitement de l'isolation phonique, de l'acoustique et de l'isolation thermique.

De manière générale, les appareils et équipements des locaux devront être facile d'accès et d'entretien.

## Le logement individuel

Ils seront :

- de type T3, nécessairement de plain pied, avec la configuration standard "accessibilité handicapé".
- économes en énergie (conception bio climatique, isolation performante...), de façon à ne pas grever les budgets des occupants aux revenus les plus modestes.
- la conception sera faite en concertation avec les futurs habitants.

## La maison commune

Elle sera composée :

- d'un coin cuisine
- d'une grande salle permettant d'accueillir 30 personnes environ
- de sanitaires
- d'un bureau
- d'un local technique
- 1 chambre d'accueil + sanitaire

## 4. Conclusions

Ce projet commun d'éco construction participative est le fruit de la rencontre de trois démarches convergentes, celle de l'association EVA 08, de la Foncière Chênelet , de la Commune de Maubert-Fontaine.

Nous souhaitons que ce projet de « vivre autrement » entraîne d'autres initiatives, qui participeront elles aussi au développement de notre territoire.

## Annexes

# CHARTRE

## Guide MORAL et HUMANISTE de notre PROJET EVA

### **Un ESPACE de SOLIDARITE :**

En fonction des possibilités de chacun.

Un SOUTIEN naturel et discret - une ATTENTION à l'autre

ACTIVITES possibles en commun – (réunions de fonctionnement régulières)

CONVIVIALITE - (fêtes- Anniversaires- repas en commun)

ACCUEIL et REGARD BIENVEILLANT sur l'autre

OUVERTURE sur le village : participation possible aux activités proposées sur la commune ou les environs

VIVRE avec nos DIFFERENCES mais pas dans l'indifférence !

### **Un ESPACE de TOLERANCE :**

RESPECT de l'autre tel qu'il est – ses différences qui sont aussi des richesses.

Importance de SE PARLER – de COMMUNIQUER sans blesser l'autre.

ACCEPTER d'entendre les opinions, les façons de faire, s'adapter pour vivre avec les autres (réciprocité) en toute LIBERTE.

Prévoir une MEDIATION – des lieux de paroles – rencontres régulières des habitants avec un médiateur/médiatrice.

### **Un ESPACE de PARTAGE :**

ECHANGE de SAVOIRS : tous les savoirs (intellectuels- culturels- artistiques- manuels-jeux)

### **Un ESPACE de FRATERNITE :**

N'EXCLURE personne (volonté- effort)

Apport d'un SOUTIEN Moral et Affectif.

OUVERTURE sur les autres résidents et sur l'extérieur : Commune- Paroisse- Municipalité- Associations...

### **Un ESPACE d'ENTRAIDE :**

Possibilité de prêt et d'échange (ex : prêt de chambre)

Se rendre SERVICE (ex : covoiturage)

En fonction du handicap – déplacements- lecture- courses ...

### **Un ESPACE de RESPECT de l'ENVIRONNEMENT :**

PROTEGER le site : Entretien Embellissement

PRESERVER ressources naturelles pour l'HABITAT- le MODE de VIE- la CONSOMMATION

### **Un ESPACE d'ENGAGEMENT :**

Respecter son engagement de VIVRE ENSEMBLE dans la DUREE, pour ne pas mettre en danger le projet et les autres résidents.

Loyauté envers cet engagement mais il ne prime pas sur les personnes.

Nécessités : \* la CO-GESTION (règlement intérieur/ Co propriété/ finances /Société)

\* l'entretien du parc (espaces verts) –espaces communs –salle commune

\* mise en place programme d'activités- participation aux activités (Association)

\* et fonctionnement de la vie commune.

ENGAGEMENT de chacun vis-à-vis de l'Association – de l'Association vis-à-vis de chacun.

**VIVRE ENSEMBLE tout en préservant son INDIVIDUALITE**