

# Le Kanata : un habitat intergénérationnel conçu avec les personnes âgées

mai 2020

[Estelle Camus](#)

Imprimer la page

Index

- [Type d'action](#)
- [Département](#)
- [Sur le vif](#)
- [Porteur\(s\) de l'action](#)
- [Objectif\(s\) et bref descriptif](#)
- [Origine\(s\)](#)
- [Description détaillée](#)
- [Bilan](#)
- [Partenaire\(s\)](#)
- [Moyens](#)

## Type d'action

- Accessibilité

- 
- Habitat / logement
  - Lutte contre l'isolement
  - Partenariats / transversalité
  - Personnes âgées
  - Soutien à domicile

## Département

Ille-et-Vilaine (35)

## Sur le vif

*« Le résultat dépasse nos espérances. Les habitants ont développé leurs propres solidarités. Ils ont créé une association « les amis du Kanata » dont font partie des personnes âgées. Et surtout, le Kanata a pu répondre à d'autres problématiques du vieillissement, comme le maintien des liens avec le conjoint en établissement, puisque l'EHPAD est à cent mètres à peine. Des couples ont pu retrouver une intimité ». Une responsable du CCAS de Liffré.*

## Porteur(s) de l'action

Centre communal d'action sociale (CCAS) de Liffré (35)

## Objectif(s) et bref descriptif

Pour répondre à la demande de personnes âgées, ou de leur famille, vivant dans des logements inadaptés à la perte d'autonomie ou géographiquement isolés, la commune de Liffré, via le Centre communal d'action sociale (CCAS), a acquis 11 logements évolutifs dans un programme immobilier privé en cœur de village. A l'issue d'un processus de co-construction avec les personnes concernées qui ont fait connaître leur désir de mixité sociale et générationnelle, la commune a également implanté sur le site une salle d'animation, ouverte aux associations et à l'ensemble des habitants de Liffré, ainsi qu'une crèche gérée par le Centre intercommunal d'action sociale (CIAS) de Liffré-Cormier, qui associe à ses animations les personnes âgées résidentes. Les habitants âgés ont ainsi retrouvé une implication citoyenne en s'engageant dans la vie associative, retissé du lien social et gagné en autonomie.



## L'essentiel

**Date de création :** 2011

**Population concernée :** Personnes âgées ou handicapées vieillissantes de plus de 60 ans, seules ou en couple.

Caractéristiques : disposer de ressources ouvrant droit au logement social.

**Zone d'implantation :** Liffré, commune périurbaine en forte croissance (7 600 habitants), située au nord de l'agglomération Rennaise. La commune est desservie par plusieurs lignes de transports par autocar. Elle dispose de nombreux commerces et services (CCAS gérant un SAAD, CIAS avec des compétences petites enfance et personnes âgées, EHPAD, équipements culturels et sportifs...).

**Configuration de l'habitat :** Un bâtiment de trois étages, composé de 11 appartements (du T1 au T3), adaptés et évolutifs, et d'une salle d'animation. Cet ensemble est implanté dans un programme immobilier privé situé en cœur de village, comportant au total 38 logements, trois espaces commerciaux et une crèche intercommunale.

**Partenaires :** Arch'Immobilier, Association Vivre chez soi (SIIAD), Caisse d'allocation familiale (Caf) d'Ille et Vilaine, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), Caisse régional d'assurance maladie (CRAM) de Bretagne, Carsat Bretagne, Centre départemental d'action sociale (CDAS) de Saint-Aubin d'Aubigné (équipe gérontologique de secteur), CIAS de Liffré-Cormier, Centre local d'information et de coordination gérontologique (CLIC) de l'Ille et de l'Illet, Département d'Ille et Vilaine, Etablissement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Saint-Michel, Fondation de France, Ville de Liffré.

**Spécificités :**

- 
- La participation des personnes âgées de la commune à la conception du projet.
  - Une salle d'animation mise à disposition de l'ensemble des habitants et ouverte à des non-résidents.
  - Un programme d'animation accessible aux personnes âgées, élaboré en partenariat avec différents acteurs locaux, dans un souci de soutien à l'autonomie et de lien intergénérationnel.

**Cette action a été expertisée par [Apriles](#) en 2012 et à fait l'objet d'une nouvelle expertise dans le cadre d' un [appel à contribution](#) diffusé en mars 2019, en partenariat avec la CNSA**

## Origine(s)

Située à une quinzaine de kilomètres au nord de Rennes, Liffré est une commune en forte croissance (de 6 800 habitants au début du projet à 7 600 habitants aujourd'hui). Elle regroupe de nombreux hameaux isolés où vivent, parfois en couple mais le plus souvent seules, des personnes âgées aux revenus modestes, résidant dans des maisons devenus trop grandes, souvent anciennes et difficilement ou coûteusement aménageables pour favoriser être adaptées à l'évolution de ces habitants.

A l'occasion des élections municipales de 2008, l'actuelle majorité municipale réalise une campagne de porte à porte qui donne l'occasion à ces personnes âgées de témoigner. Toutes expriment une angoisse forte, un véritable sentiment d'insécurité, à l'idée de se retrouver de plus en plus isolées, au fur et mesure de leur perte progressive d'autonomie, en raison d'un entourage éloigné ou de difficultés de mobilité. Elles-mêmes ou leurs proches souhaiteraient qu'elles puissent résider en centre ville à proximité des commerçants, des services mais aussi de leur réseau social. Un vœu difficilement réalisable en raison de la pression immobilière dans cette commune de la périphérie rennaise.

Au lendemain des élections, en réponse aux besoins précédemment exprimés, la municipalité contacte le Département afin d'obtenir son soutien pour la construction d'un foyer logement et reçoit une fin de non recevoir : le schéma gérontologique est bouclé et aucune nouvelle création d'établissement n'est envisageable avant 2015.

Face à cet état de fait et soucieux de tenir leurs engagements, les élus se lancent alors dans une démarche de consultation de l'ensemble des acteurs locaux, qui débouche sur une véritable co-construction avec les habitants d'un projet de logement intergénérationnel.

## Description détaillée

### Un projet co-construit avec les habitants

En octobre 2008, une première réunion publique réunit autour du Maire et de ses adjoints plus d'une centaine de participants, personnes âgées de plus de 70 ans et leurs familles, habitants de communes limitrophes, professionnels du réseau gérontologique très actif en Ille-et-Vilaine, services

---

d'aide à domicile, directeur de l'EHPAD... Si le projet initial portait sur la création d'un foyer logement, une seconde option émerge alors, défendue par les personnes âgées : certes, elles souhaitent habiter en centre bourg, mais pas dans une structure qui leur soit spécialement réservée. Elles veulent continuer à vivre dans un environnement intergénérationnel facteur de liens, tout en bénéficiant de services qui les rassurent (médecins, infirmières, services à domicile, portage de repas, animations...) et de logements adaptables qui leur permettent de s'y maintenir le plus longtemps possible.

Au lendemain de la réunion, une commission extramunicipale de 18 membres, réunissant à parité professionnels (directeur de l'EHPAD, responsable du réseau gérontologique, représentants des structures d'aide à domicile, élu à l'action sociale, élu à l'urbanisme...) et seniors volontaires, est donc créée. Charge à elle de recueillir l'avis des principaux intéressés, puis de suivre avec la mairie la mise en œuvre du projet retenu. Début 2009, les membres de la commission vont établir un questionnaire (document joint) et enquêter directement auprès de 120 des 600 personnes âgées de plus de 80 ans que compte alors la commune. Les 110 réponses collectées confirment leur très nette préférence (plus de 70%) pour des logements adaptés aux personnes âgées et évolutifs mixés avec des logements « tous publics », à proximité des services et des lieux d'animation.

## **Favoriser la mixité**

Des intérêts convergents favorisent alors la concrétisation du projet. D'une part, la communauté de communes du pays de Liffré qui regroupe cinq communes dont Liffré, crée début 2009 un centre intercommunal d'action sociale, réunissant progressivement les compétences « petite enfance », « maintien à domicile des personnes âgées » puis « animation auprès des personnes âgées ». Le nouveau CIAS programme l'implantation d'une crèche à Liffré. D'autre part un promoteur privé manifeste son intérêt pour la parcelle que la mairie a bloqué en centre-ville dans la perspective du projet de foyer logement. Des négociations vont alors s'engager entre la commune, la communauté de commune et le promoteur. Elles vont donner naissance à un projet immobilier original de trois petits bâtiments (rez-de-chaussée et deux étages avec ascenseur), répartis autour d'une cour/jardin de 400 m<sup>2</sup>. Deux de ces bâtiments intègrent 27 appartements en accession à la propriété et trois surfaces commerciales. Le troisième réunit 11 logements évolutifs de type 1 (1), 2 (8) et 3 (2), acquis par le CCAS de Liffré et dédiés à des personnes âgées, éligibles à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ainsi qu'une salle d'animation financée par la commune. De son côté, la Communauté de Communes s'est portée acquéreuse d'un espace de 193 m<sup>2</sup> pour y implanter une crèche de 20 places, gérées par le CIAS.



## Un logement évolutif

Une collaboration étroite, bien que parfois complexe en raison des temporalités différentes entre un projet à vocation commerciale et une démarche de concertation, s'instaure entre la mairie et le promoteur qui associe tout au long de la construction la commission extramunicipale.

Les logements et leur environnement sont ainsi conçus conjointement par l'architecte du projet et un groupe de professionnels du CLIC, du réseau gérontologique, des services d'aide à domicile. Les parties communes du bâtiment accueillant les 11 logements pour personnes âgées sont adaptées : éclairage, couleurs, traitement du sol compatible avec des problèmes de visions ; ascenseur avec commande vocale et accessible en fauteuil, barres d'appuis... Si les logements conservent une apparence ordinaire, ils sont facilement aménageables en cas de perte d'autonomie : chambre et salle de bain plus grandes ; cuisine et salle de bain adaptées (handi-vasque, WC suspendu, plan de travail à hauteur modulable) ; volets électriques ; fourreaux d'alarme préexistants... Certains surcoûts d'aménagement ont pu être financés par des partenaires, comme l'installation de cuisines adaptables prise en charge par la Fondation de France.



## Un accueil attentionné des futurs habitants

De même, une attention toute particulière est portée au choix et à l'accompagnement des futurs locataires âgés. Dès juin 2010, une nouvelle réunion publique permet de lancer l'ouverture des candidatures. 49 dossiers (dossier de demande joint) sont déposés, principalement à l'initiative des personnes âgées elles-mêmes. Chaque candidat est reçu individuellement pour évaluer sa situation selon des critères de revenu, les caractéristiques de son logement d'origine (accessibilité en terme sanitaire, possibilité de travaux ou non...), l'autonomie et l'isolement ressentis, le mode de vie... mais aussi selon ses motivations. A l'issue de cette sélection, les 11 postulants retenus sont accompagnés individuellement pendant près d'un an, en y associant leurs proches, afin de les aider à surmonter des difficultés matérielles (vente du précédent logement) et psychologiques (appréhension à quitter son environnement familial) occasionnées par le déménagement. Une démarche longue et mobilisatrice, rendue possible grâce à la formation d'assistante sociale de la Directrice du CCAS. Seul un couple sélectionné à l'origine ne pourra intégrer le Kanata, la dégradation de son état ayant nécessité une entrée en EHPAD.

Aujourd'hui, l'ensemble des logements est occupé par 14 locataires dont huit personnes seules, deux couples et une colocation entre une mère et sa fille adulte handicapée. Depuis 2011, il y a eu très peu de turn-over (généralisé essentiellement par des décès ou entrées en EHPAD) et seule l'attribution du T1, qui correspondait mal aux besoins des personnes âgées, a été dévolue à étudiant. Une petite liste d'attente (3 personnes) s'est cependant constituée et suffit à pallier une éventuelle vacance locative. Certains habitants sont moins autonomes qu'à leur arrivée et bénéficient de l'APA. Ils font alors appel aux services à domicile (gérés par le CIAS ou par l'ADMR) et ont pu demeurer dans leur nouveau « chez-soi », les aménagements existants facilitant l'accompagnement à domicile par des services, voire une prise en charge d'hospitalisation à domicile.

## Un concept créateur de lien

Le nom de Kanata n'a pas été choisi par hasard puisqu'en dialecte canadien il signifie « village ». Dès les premiers emménagements, des solidarités entre les habitants se sont rapidement développées. Un club des « Amis du Kanata » s'est créé, réunissant des habitants de tous âges. Mais ces derniers témoignent aussi de relations plus informelles de bon voisinage, favorisant une solidarité et une entre-aide de proximité. Il semble toutefois que ces liens de voisinage, très présents au départ (organisation de diners collectifs, d'apéritifs...) se soient progressivement distendus au fur et à mesure des changements d'occupants, d'autant qu'aucune charte ne vient les formaliser.

En revanche, la proximité avec la salle d'animation, accessible directement pour les habitants du Kanata, et avec la crèche favorisent la participation des personnes âgées à la vie sociale. Une réflexion sur l'utilisation de cette salle d'animation a été conduite collectivement. Elle est mise à disposition des habitants du Kanata, pour y recevoir leur famille ou s'y retrouver à plusieurs pour des temps de convivialité. Les associations de la commune y proposent des activités tous publics et le service animation du CIAS dispose de plages réservées deux après-midi par semaine pour l'organisation d'animations plus spécifiquement destinées aux personnes âgées, afin de prévenir la perte d'autonomie. Certaines de ces activités bénéficient notamment de subventions de la Carsat ou de la Conférence des Financeurs de la Prévention de la Perte d'Autonomie (CFPPA). Enfin, le projet social de la crèche a été élaboré dans un esprit de solidarité intergénérationnelle, en lien avec le service animation du CIAS et plusieurs temps communs sont organisés dans l'année avec les personnes âgées.



Huit ans après sa création, le Kanata semble toujours répondre aux attentes formulées à l'origine par les personnes âgées, qui au-delà du confort et de l'équipement des appartements, du sentiment de sécurité lié à la proximité des services à domicile et à leur vigilance réciproque, témoignent du maintien, voir du renforcement, de leur vie sociale.

---

Sur la commune, une nouvelle offre de logements pour personnes âgées autonomes sera effective début 2020. Le projet, porté par l'association Saint-Michel qui gère l'EHPAD du même nom, propose 30 logements adaptés (sous conditions de ressources), une salle de convivialité et la présence d'une coordinatrice de vie sociale.

## **Bilan**

### **Points positifs**

- La démarche participative qui inclue les personnes âgées et leur famille dès la conception du projet.
- L'intégration du projet dans une démarche de développement territoriale à l'échelon intercommunal.
- Le partenariat opérationnel entre différents acteurs (collectivités, établissements et services médico-sociaux, promoteur privé...).
- La conception intergénérationnelle du projet.
- L'accompagnement des personnes âgées dans la transition entre l'ancien et le nouveau logement.

### **Points d'attention**

- La difficulté à faire vivre le projet intergénérationnel dans la durée.
- La temporalité différente, lors de la conception du projet, entre un projet à vocation commerciale et une démarche participative.
- Le caractère atypique du dispositif qui a compliqué l'obtention de certains conventionnements, APL notamment.

## **Partenaire(s)**

### **Financiers :**

Caisse des Dépôts et Consignations, CARSAT Bretagne, Fondation de France, Ville de Liffré.

### **Opérationnels :**

Arch'Immobilier, Association Vivre chez soi (SIAD), CDAS de Saint-Aubin d'Aubigné (équipe gériatrique du secteur), CIAS du pays de Liffré (portage repas et téléalarme), CLIC de l'Ille et de l'Illet, CRAM de Bretagne, Département d'Ille-et-Vilaine, EHPAD Saint-Michel de Liffré

## **Moyens**

---

## **L'investissement :**

CCAS de Liffré : 1,3 millions pour l'achat des 11 logements évolutifs, dont 570 000 euros de prêt locatif social de la caisse des Dépôts et Consignations, 375 400 euros de prêt sans intérêt de la Carsat Bretagne, 297 800 euros de subventions de la ville de Liffré, 70 000 euros de subventions de la Fondation de France.

Ville de Liffré : 250 000 euros pour la salle associative et d'animation.

## **Le fonctionnement :**

Le CCAS assure la gestion locative des 11 logements, pour des loyers compris entre 264 et 455 euros (avant APL) et des charges (eau, entretien des parties communes et des espaces verts, ascenseur) entre 43 et 73 euros. La salle commune est mise à disposition à des locataires.

## **Contact**

### **LE NEL Laurence**

Directrice

CCAS de Liffré

**Adresse :** 9 Rue des Écoles, 35340. Liffré

**Tél. :** 02.99.68.52.29

**Courriel :** [laurence.le-nel@ville-liffre.fr](mailto:laurence.le-nel@ville-liffre.fr)

