

SOLLAR ESH – Groupe Logement Français
Rhône-Alpes, St-Germain-au-Mont-d'Or (69)

Le Groupe Logement-Français (ESH) c'est 81 984 logements gérés, implantés sur 388 communes et 233 EPCI, 7 sociétés.

Contact : Guy Vidal, Président du Directoire de Sollar

Tel : 04 72 82 39 30 – Mail : Gvidal@sollar.fr



Le contexte

« Chers Voisins » est un acronyme pour « **Concept d'Habitat Eco-Responsable à Système de Voisinage Intergénérationnel Solidaire** ». Pour répondre au triple défi du vieillissement de la population, de la baisse du pouvoir d'achat et du délitement du lien social, le groupe Logement Français propose à travers « Chers Voisins » un **pacte innovant du vivre ensemble** à ses locataires, reposant sur une **meilleure appropriation de leur lieu de vie** et une **baisse significative de leurs charges locatives**, au travers de **clubs de voisinage**, d'une **association de résidence** à laquelle ils participent avec tous les acteurs du logement, et d'un **accompagnement de terrain** qui leur permettra de se former et de s'organiser, de façon responsable.

Le concept « **Chers Voisins** » est bâti sur une méthodologie d'intervention qui combine :

1. Une organisation sociale basée sur le voisinage actif solidaire et structuré autour d'une gouvernance locale par une association de résidence (création de clubs et d'une association de gouvernance participative, ...).
2. Un accompagnement de proximité des résidents par un gestionnaire-animateur, facilitant l'appropriation de leur cadre de vie pour un mieux vivre ensemble et permettre des économies de charges locatives
3. Une organisation architecturale adaptée et qui favorise les échanges entre les générations dans les espaces privilégiés (logements et résidences adaptés au vieillissement, locaux communs, jardins partagés, ...).

Le dispositif « Chers Voisins » s'applique aussi bien à la construction de résidences intergénérationnelles neuves qu'à une intervention sur des résidences existantes.

Le pilotage du projet

« **Chers Voisins** » a été développé depuis début 2012 en partenariat par le Groupe Logement Français et sa filiale rhônalpine Sollar en tête de pont, la société d'ingénierie du vivre-ensemble Récipro-Cité et l'Université Lyon 3. Le concept et la marque « Chers Voisins » sont portés par une association qui réunit ces 3 partenaires et qui a vocation à en intégrer de nouveaux.

Au niveau local, chaque résidence labellisée « Chers Voisins » est pilotée par une association locale affiliée à l'association « Chers Voisins » nationale qui attribue le label. Les associations locales rassemblent autour du projet de résidence : les locataires, le bailleur, la collectivité, les réservataires (préfecture, collectivités et collecteurs du 1 %), Récipro-Cité, et des partenaires issus du milieu économique local. Ces associations locales nouent aussi des partenariats avec la collectivité et ses services sociaux, avec le tissu associatif et avec des acteurs de la sphère économique locale.

- Le Groupe Logement Français apporte sa réflexion sur les problématiques liées au vieillissement des populations et à l'évolution des structures familiales avec une contribution très forte de Sollar et du GIE Logement Français ;
- Récipro-cité constitue une solution mêlant habitat et ingénierie sociale, qui favorise la mixité intergénérationnelle et le voisinage actif ;
- L'Université Lyon 3 apporte la méthodologie nécessaire à l'amélioration continue du concept, par le suivi et l'évaluation.

Le déroulé du projet

Ce projet se réalise dans sa déclinaison locale en projets de résidences définis sur chacune des résidences labellisées « Chers Voisins ». Le projet social de résidence est entériné par l'adoption d'une charte du vivre-ensemble, co-rédigée par les locataires, et qui en fixe les grandes lignes.

Une association de gouvernance participative, créée sur chaque résidence, porte le projet dans la durée, permet la création de clubs (ex. : club jardinage, club intergénérationnel, club bricolage, club économies, club sport...) selon les motivations/envies exprimées par les locataires, noue des partenariats avec les acteurs de la vie sociale et économique locale, et évalue les actions mises en œuvre.

Un **Gestionnaire-Animateur**, nouveau métier d'accompagnant social, assure un accompagnement de proximité pour mettre en route les premiers projets, former et assister les habitants, et stimuler la création de lien social et intergénérationnel sur la résidence.

Enfin, résidences intergénérationnelles, les résidences labellisées « Chers Voisins » accueillent 30 % de seniors (cette proportion est amenée progressivement à 30 % en partant de la situation initiale dans le cadre d'une intervention en contexte déjà habité) et répondent à 4 enjeux relatifs à ce public : Vivre et vieillir chez soi ; Être en lien avec les autres ; Se sentir utile ; Préserver le pouvoir d'achat.

Permettre la prise en charge partagée du petit entretien par les locataires

Objectifs :

- permettre aux locataires de réaliser des économies conséquentes : jusqu'à environ 1 mois de loyer/an (hors charges)
- Des économies importantes sur la résidence : plus de 23 000 €/ si accord collectif validé
- Différents niveaux d'investissement proposés :
 - ✓ Une adhésion ou non à la démarche de CHERS VOISINS,
 - ✓ Un temps de participation différencié,
 - ✓ Le montant de la participation modulée selon l'investissement,
 - ✓ Un engagement sur 1 an renouvelable
- Des économies pour tous : la solidarité envers les personnes qui ne peuvent pas réaliser ces tâches.

Les modalités de pérennisation

Tout au long du développement de « Chers Voisins », les parties prenantes du projet ont capitalisé et compilé les connaissances acquises au fil du processus de recherche-action qui a mené aux projets en cours et à venir. Cette capitalisation, qui a pris la forme de Guides Méthodologiques, a pour but de :

- ✓ Permettre la reproduction à l'échelle nationale d'une solution opérationnelle d'habitat intergénérationnel dans le logement social grâce à un guide de référence.
- ✓ Assurer la qualité des projets (retour d'expériences, référentiels de programmation, recueil des exigences associées à la mise en place du concept...).
- ✓ Permettre à d'autres bailleurs et/ou partenaires intéressés de s'approprier le concept et de le mettre en œuvre en collaboration avec l'Association Chers Voisins.
- ✓ Participer à garantir la pérennité du concept « Chers Voisins », même après l'éventuel départ de certains porteurs de projets prééminents, en sauvegardant les connaissances accumulées et en les rendant disponibles.
- ✓ Approfondir la réflexion et l'autocritique qui font partie intégrante du travail de capitalisation.

Deux guides méthodologiques ont à ce jour été rédigés, centrés l'un sur les fondamentaux du concept « Chers Voisins » et l'autre sur les spécificités liées à la construction de résidences intergénérationnelles « Chers Voisins » en secteur urbain dense .

La première expérimentation du concept Chers Voisins à St-Germain-au-Mont-d'Or (depuis octobre 2013) amène son lot de nouvelles connaissances, procédures, documents, et retours d'expériences propres à la mise en place du volet « ingénierie du lien social » du concept Chers Voisins dans une résidence déjà habitée. Conservées au jour le jour dans un carnet de bord, ces informations « brutes » font l'objet d'un processus réflexif collectif pour faire le tri, les organiser, les rendre intelligibles et utilisables dans le cadre de la reproduction de la mise en place du volet « ingénierie sociale » du concept sur d'autres résidences sociales habitées

Dans le cadre du partenariat de recherche-action qui lie « Chers Voisins » à l'Université Jean Moulin Lyon 3, l'Université collabore avec l'équipe de Récipro-Cité pour mettre au point des indicateurs d'évaluation des projets pilotes. Un doctorant, salarié de Récipro-Cité, réalise un travail de thèse, dont le suivi et l'évaluation des « performances sociales et économiques » de « Chers Voisins » constitue un aspect central. Plusieurs projets « Chers Voisins » sont actuellement en développement en Rhône-Alpes, région parisienne, PACA et sur l'agglomération bordelaise.