

Société vieillissante, société innovante

l'ESS au défi du vieillissement démographique

Monographie

La Vie Grande ouverte

Une résidence intergénérationnelle financée par l'épargne solidaire

Au sein d'un espace urbain plurifonctionnel, une résidence intergénérationnelle dédiée à l'accueil temporaire de personnes convalescentes et vulnérables.

Des outils de financement innovants, fondés sur l'épargne solidaire.



Genèse et description du projet

La reconversion d'un ensemble carcéral en un espace urbain plurifonctionnel

Le projet urbanistique d'espace plurifonctionnel « La Vie Grande Ouverte » est né de la rencontre entre deux démarches : l'une, initiée par l'Etat, de reconversion d'un ensemble carcéral lyonnais, et l'autre, impulsée par l'Université Catholique de Lyon, de redéploiement de ses locaux hors de son site historique.

Suite à la désaffectation des prisons Saint-Paul et Saint Joseph en 2009, la Préfecture du Rhône lance un appel à projet pour la reconversion de cet espace. Sur les quinze propositions soumises, l'une l'est par un groupement d'acteurs notamment composé de l'Université Catholique de Lyon, de l'OPAC du Rhône, et de l'association de « logement d'insertion » pour personnes vulnérables Habitat et Humanisme.

L'idée proposée est d'impliquer l'implantation d'un établissement d'enseignement supérieur dans un projet urbanistique plus large, qui y associerait, des bâtiments abritant des commerces ou de bureaux ainsi que différents programmes de logements, notamment de logements sociaux destinés à des populations fragiles et isolées. L'objectif affiché par le projet est de favoriser la cohabitation de populations différentes au sein d'un nouvel espace intégré au territoire urbain.

Le projet « La Vie grande ouverte » est désigné lauréat en novembre 2010. S'ouvre alors un dialogue entre le groupement à l'initiative du projet, les services de l'Etat, le Grand Lyon, la Ville de Lyon et la SPLA (société publique locale d'aménagement) Lyon Confluence. Des réflexions sont notamment menées, sur le plan architectural, concernant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et, sur le plan patrimonial, concernant la préservation de l'héritage patrimonial. Sur ce dernier point, il est décidé que soient laissées apparentes les traces architecturales témoignant des conceptions différentes de l'enfermement qui avaient structurées le plan de chacune des deux prisons : une conception reposant par la perspective de rédemption pour le plan en peigne fin de la prison de Saint-Joseph, et

une conception reposant sur la nécessité de punir pour le plan panoptique de la prison Saint-Paul.

Le projet prévoit l'aménagement de deux espaces, correspondant respectivement au site de chacune des deux anciennes prisons : l'« îlot Saint-Paul » accueillera les bâtiments de l'Université Catholique de Lyon, alors qu'un ensemble plurifonctionnel, accueillant des commerces, des bureaux, et différents types de logements se déploiera sur l'« îlot Saint-Joseph ».

L'« îlot Saint-Joseph », dont la construction a été terminée à la fin de l'année 2014, accueille :

- des commerces de proximité (4 à 8 selon leur taille) et des restaurants ;
- 3 immeubles de bureaux (11 000 m²)
- 90 logements en accession à la propriété ;
- 175 logements locatifs.

Sur les 175 logements locatifs, 140 font partie d'une résidence intergénérationnelle, dédiée à l'accueil de personnes convalescentes (le plus souvent des personnes âgées) qui, au sortir d'une période d'hospitalisation, n'ont pas accès aux dispositifs d'Hospitalisation à Domicile (HAD) du fait de leur situation de précarité et/ou d'isolement social, ainsi qu'à l'hébergement d'étudiants disposant de ressources modestes. La conception de cet ensemble intergénérationnel a été réalisée dans le cadre d'une collaboration entre deux associations partenaires, Habitat et Humanisme et La Pierre Angulaire.

La résidence intergénérationnelle

La résidence intergénérationnelle conçue par Habitat et Humanisme/ La Pierre Angulaire compte :

- 15 logements dédiés à l'hébergement temporaire de personnes sortant d'une période d'hospitalisation et ne pouvant bénéficier des dispositifs d'HAD (Hospitalisation à Domicile) du fait de leur manque de ressources.
- 125 places pour étudiants (80 logements T1, et 15 T4 aménagés en colocation pour 3 étudiants), à loyer modéré et donc destinées à des étudiants modestes.

Situé à proximité de l'Hôpital Saint-Luc/ Saint-Joseph, les logements d'hébergement temporaire sont ainsi proposés à des personnes convalescentes,

n'ayant ni un logement adapté, ni la possibilité de mobiliser un proche pour retourner d'emblée à leur domicile. Les soins leur sont prodigués par les services du Centre de soins abrité par la résidence. Ce Centre de soins est également ouvert aux personnes du quartier.

Une entraide intergénérationnelle

Les étudiants sont mobilisés pour participer à l'accompagnement des personnes convalescentes, notamment dans la gestion du quotidien. Ils peuvent, par exemple, réaliser des visites individuelles, aider les personnes âgées à prendre leur repas, les accompagner pour faire leurs courses.

Des « Ateliers de l'entrepreneuriat humaniste »

Au sein de l'ancienne chapelle située dans l'« îlot Saint-Joseph », un centre culturel et de recherche est installé, le Centre Emmanuel Mounier, fondateur du courant de pensée dit « personnaliste » dans les années 1930 et de la revue *Esprit*. Le Centre Mounier abrite notamment des « Ateliers de l'Entrepreneuriat Humaniste », mis en place dans le cadre d'un partenariat entre l'Université Catholique et la Fondation Habitat et Humanisme, qui y a également installé ses locaux. La fonction de ces ateliers est de créer des ponts entre le monde de la recherche universitaire et le monde de l'entreprise, afin d'accompagner l'émergence de projets innovants.

Gouvernance et modèle économique

Le logement des personnes âgées vulnérables, d'« Habitat et Humanisme » à « La Pierre Angulaire »

L'association Habitat et Humanisme est créée à Lyon en 1985 par Bernard Devert, ancien professionnel de l'immobilier entré en religion. L'objectif de l'association est de permettre aux personnes vulnérables d'accéder à un logement à faible coût et dans un « quartier équilibré ». Ces logements dits « d'insertion » sont ainsi destinés à des personnes à faibles revenus, d'origines étrangères ou âgées et qui,

résidant dans des quartiers concentrant les difficultés sociales, font souvent l'objet de ségrégation socio-spatiale. Une fois logées, ces personnes sont accompagnées par des bénévoles, dans le cadre de visites amicales, d'une aide aux démarches administratives ou à la recherche d'emploi, ou encore d'activités de bricolage.

En 2000, Bernard Devert crée l'association La Pierre Angulaire, dont l'activité se concentre spécifiquement sur l'hébergement en établissement des personnes âgées fragilisées, que cela soit dû à la faiblesse de leurs ressources et/ou à leur perte d'autonomie. La Pierre Angulaire est un réseau de 40 établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées, dont 14 qu'elle gère directement.

Des expérimentations dans le domaine de l'habitat intergénérationnel

La Pierre Angulaire mène également des expérimentations dans le domaine de l'habitat intergénérationnel. Il ne s'agit pas ici d'hébergement en établissement, mais de structures d'hébergement intermédiaires entre la maintien à domicile et l'établissement médicalisé, destinées à des personnes âgées fragilisées, mais non dépendantes.

Ces expérimentations dans le domaine de l'habitat intermédiaire sont réalisées en partenariat avec Habitat et Humanisme. Habitat et Humanisme et La Pierre Angulaire ont en effet créé la Fondation Habitat et Humanisme, spécialement dédiée à l'accompagnement de ces expérimentations, et abritée par la Fondation de France. La résidence intergénérationnelle que La Pierre Angulaire et Habitat et Humanisme ont conçue au sein de l'« îlot Saint-Joseph » constitue le projet-pilote concernant cet aspect de leurs activités communes. La Fondation Habitat et Humanisme a d'ailleurs installé ses locaux dans l'un des bâtiments aménagés dans le cadre de ce projet (voir *supra*).

Cinq habitats de ce type étaient déjà en place en 2014, et vingt autres projets sont en cours de réalisation ou à l'étude.

« Entreprendre pour humaniser la dépendance », outil patrimonial de La Pierre Angulaire

Si l'accompagnement des personnes vulnérables logées ou hébergées constitue le cœur de l'activité d'Habitat et Humanisme comme de La Pierre Angulaire, ces organisations doivent néanmoins accorder une large part de leur activité au développement et à la gestion du patrimoine foncier.

Constituée en 2003 sous forme de société coopérative à capital variable, «Entreprendre pour humaniser la dépendance» (EHD) est l'outil patrimonial de La Pierre Angulaire. Cette structure a été conçue sur le modèle de la Foncière Habitat et Humanisme, elle-même créée en décembre 1986, quelques mois après la naissance du mouvement Habitat et Humanisme: initialement portée par une société coopérative immobilière baptisée la «SCI 1515» (dont le nom se réfère à la rue Marignan, à Lyon, où se situait le premier immeuble acquis, non sans difficultés, par le mouvement), elle est l'outil patrimonial d'Habitat et Humanisme, lui permettant de réaliser et de gérer les constructions ou les réhabilitations des logements destinés aux personnes vulnérables, afin de les confier, ensuite, en gestion aux associations membres de Fédération Habitat et Humanisme.

Comme la Foncière Habitat et Humanisme pour la Fédération Habitat et Humanisme, la Foncière EHD s'occupe du montage financier des opérations et de la maîtrise d'ouvrage des projets de construction ou de réhabilitation de maisons de retraite ou de soins, dont la gestion est ensuite déléguée à La Pierre Angulaire ou aux associations de son réseau.

La mobilisation de l'épargne solidaire

Sur le modèle de celles que réalise la Foncière Habitat et Humanisme, les opérations de la Foncière EHD, qu'il s'agisse d'une construction ou d'une réhabilitation, sollicitent des financements provenant de sources variées: subventions publiques, prêts émis par des organismes collecteurs (qu'il s'agisse de la CDC ou d'autres établissements financiers), et investissements en fonds propres sont, en effet, mobilisés à parts relativement égales.

Dans cette perspective d'hybridation des ressources, la constitution de fonds propres représente donc un aspect essentiel de l'activité de la Foncière EHD. Là encore, elle se calque sur le modèle mis en place par la Foncière Habitat et Humanisme, reposant sur la captation d'une épargne solidaire. Ce modèle consiste à proposer à un épargnant de souscrire à des actions

Il s'agit d'un investissement relativement peu risqué: investissement dans la pierre, et dans des logements situés dans des quartiers équilibrés et régulièrement entretenus, le risque de perte en capital étant donc faible. Il s'agit, en outre, d'une épargne disponible, rendant possible les cessions de parts.

L'achat d'actions ne génère en effet le versement d'aucun dividende, mais l'épargnant peut espérer effectuer une plus-value par la revente de ses parts. Surtout, les cadres fiscaux associent à l'achat de ces parts certains bénéfices financiers indirects. Le Dispositif Madelein prévoit ainsi qu'il bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 18% de son investissement initial, dans une limite annuelle de 50 000 euros pour une personne seule et de 100 000 euros pour un couple (marié ou pacsé), à condition de conserver son titre pendant 5 années. La loi TEPA prévoit par ailleurs la possibilité pour le souscripteur d'imputer sur l'ISF 50% des versements effectués lors des augmentations de capital de la Foncière H&H.

La souscription d'actions de la Foncière EHD peut également être le fait de mécènes, ce qui représente pour eux une alternative à un don direct à La Pierre Angulaire, qui servirait à financer ses activités d'accompagnement des personnes hébergées dans les établissements de son réseau.

Le capital social d'EHD était, en 2013, de plus de 50M d'euros. Son chiffre d'affaires de 2012 s'élevait à près d'1M d'euros.

Les rapports entre la Foncière EHD et les porteurs de projets

Dans un premier temps, les porteurs de projets identifient les biens immobiliers et construisent un plan de financement de l'opération. Ils soumettent ensuite leur projet à un Comité d'Engagement de la

Foncière qui tranche sur la faisabilité technique, financière et sociale du projet. Ce Comité émane des cinq collègues qui composent la Foncière EHD, qui a un statut de SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) :

- Le collège des fondateurs (40% des droits de vote)
- Le collège des salariés (10% des droits de vote)
- Le collège des usagers (10% des droits de vote)
- Le collège des bénévoles (10% des droits de vote)
- Le collège des partenaires (10% des droits de vote)

Lorsque le dossier est approuvé, la Foncière achète, monte le dossier de financement, effectue les appels d'offre et fait réaliser les travaux. Une fois les travaux terminés, un mandat de gestion est confié par la Foncière au porteur de projet.

Perspectives de développement et d'essaimage

Le mouvement Habitat et Humanisme a développé d'autres instruments lui permettant de financer ses activités grâce à la captation de l'épargne solidaire.

Des livrets d'épargne solidaires

Habitat et Humanisme propose, en partenariat avec des banques, des livrets d'épargne solidaire. Ces livrets fonctionnent d'abord comme des livrets d'épargne classique rémunérés, produisant des intérêts versés à l'épargnant en fin d'année. Ils sont néanmoins assortis d'un mécanisme de partage des revenus : une partie des intérêts annuels générés par les sommes placées sont versées par la banque gestionnaire de cette épargne à Habitat et Humanisme, au titre de dons de l'épargnant, ce qui lui donne droit à une réduction d'impôt.

En outre, les banques gestionnaires de ces livrets d'épargne peuvent adopter des logiques spécifiques d'investissement socialement responsables (ISR) pour cette épargne dont elles sont gestionnaires.

Des cartes bancaires solidaires

Une carte bancaire solidaire fonctionne comme une carte bancaire classique mais, lorsqu'une transaction est effectuée, une somme est versée à

Habitat et Humanisme en fin d'année. Ce don réalisé par le détenteur de la carte lui donne droit à une réduction d'impôt. Les modalités de ce don sont variables et adaptables (montant du don, seuil d'achat à partir duquel réaliser le don, etc.). Des partenariats ont été réalisés avec le Crédit Coopératif et le Groupe Crédit Mutuel/CIC.

Le FCP Solidarité – Habitat et Humanisme, éthique et de partage

Habitat et Humanisme a créé un fonds commun de placement (FCP), le « FCP Solidarité – Habitat et Humanisme ». Il s'agit d'un organisme de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) qui permet à des détenteurs de titres, personnes physiques ou morales, auprès d'un intermédiaire financier (le plus souvent une banque), de souscrire, via cet intermédiaire, des placements au profit d'Habitat et Humanisme.

Il s'agit d'un fonds éthique et de partage :

- Un fonds de partage, puisque 25% des revenus du placement sont versés chaque année à l'association Habitat et Humanisme au titre de don ouvrant droit, pour le porteur, à des déductions d'impôt. De plus, dans le cadre des fonds de partage, le revenu soumis à la fiscalité est réduit à 5%. En outre, l'intermédiaire-distributeur de cette part de partage reverse à l'association 80% des droits d'entrée, et la société de gestion 40% des frais de gestion, ce qui fait bénéficier l'un comme l'autre de certains avantages fiscaux.
- Un fonds éthique, puisque 5 à 10% des actions sont investies dans une douzaine d'entreprises solidaires, dont la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Le Fonds Commun de Placement Habitat et Humanisme a noué un partenariat avec l'institut de prévoyance Apicil autour de son contrat d'assurance vie Lybéralis-Vie. Il est possible à l'assuré de demander à ce que soit versé une partie FCP Habitat et Humanisme (au minimum 20%).

Des fonds communs de placement d'entreprises solidaires (FCPE Solidaires)

Depuis 2010, il est obligatoire pour toute entreprise détenant un Plan d'épargne entreprise (PEE), un Plan d'Epargne Retraite Collective (PERCO) ou un Plan d'Epargne Interentreprise (PEI) de proposer au moins un fonds communs de placement d'entreprise solidaire (FCPES). Il s'agit de fonds dits « 90/10 » : 5 à 10 % des capitaux doivent être investis dans des entreprises solidaires agréées, tandis que les 90 % restants sont gérés selon des pratiques variées dites d'« investissement socialement responsable ».

Habitat et Humanisme a noué des partenariats lui permettant de capter cette épargne salariale solidaire gérée par ces fonds communs de placement spécifiques. Ces derniers peuvent, en effet, investir dans l'activité de l'association Habitat et Humanisme :

- Soit par souscription d'actions de la société Foncière d'Habitat et Humanisme, finançant ainsi les opérations d'acquisition et de rénovation de logements de cette dernière ;
- Soit par souscription d'obligations ou de billets à ordre émis par La Fédération Habitat et Humanisme, finançant ainsi les missions portées par cette Fédération.

Ces investissements sont réalisés selon deux modalités :

- Soit, indirectement, par les sociétés gestionnaires de ces divers plans d'épargne avec lesquelles Habitat et Humanisme a conclu des partenariats ;

Soit, plus directement, par les entreprises proposant des FCPES dont Habitat et Humanisme est bénéficiaire (Allianz, Alstom, Arcelor, Boiron, Carrefour, Gemalto, Thalès, Total, etc.). ■