Résid'ens

Habitat Solidaire Intergénérationnel

DOSSIER DE PRÉSENTATION

EN PARTENARIAT AVEC

DIARD GROUPE

&

Résid'ens
Habitat Solidaire Intergénérationnel

Sommaire

1 - Genèse de Résid'ens _____ 3

2 – Résid'ens porteur d'un Habitat Solidaire Intergénérationnel _____ 6

2.1. Faire émerger en zone urbaine une offre de logements destinés aux seniors et aux jeunes actifs ou étudiants pour lutter contre l'isolement. 6

2.2. Permettre au plus grand nombre l'accès à des services relatifs au mieux vivre ensemble _____ 6

2.3. Créer les conditions du maintien de l'autonomie à domicile et répondre aux aspirations des jeunes en matière de logement _____7

2.4. Une définition architecturale et de distribution spatiale propice aux échanges _____7

3 - Partenaires de Résid'ens _____ 9

3.1. Sourcing foncier, instruction des dossiers d'acquisitions du foncier _ 9

3.2. Ingénierie financière et recherche de financement _____ 9

3.3. Schémas directeurs des partenaires à la conception et réalisation d'une unité Résid'ens _____ 10

3.4. Gestion locative, financière et comptable, suivi d'impacts SOLIDAIRE & d'écoresponsabilité _____ 11

4 - Stratégie de développement économique et territorial _ 12

4.1 Les moyens _____ 12

4.2 Résumé des objectifs d'implantations _____ 13

5 - Structuration des actifs immobiliers détenus par Résid'ens 14

6 – Annexes _____ 15

1 - Genèse de Résid'ens

Résid'ens est née de retours d'expériences de ses fondateurs dans la promotion, la gestion locative immobilière et les définitions de résidences services développées depuis plusieurs dizaines d'années sur nos territoires.
Voir : https://www.residens-coop.fr/about

Rapidement, à leurs réflexions sur la mise en place **d'habitat Solidaire Intergénérationnel**, s'est associé l'ensemble du Groupe DIARD, à commencer par son département promotion et son département construction.
C'est donc aujourd'hui, une équipe d'hommes et de femmes aguerris à la conception d'ensembles immobiliers à taille humaine et à leurs gestions, qui participent au développement de Résid'ens.

Résid'ens fait les constats suivants :

L'accès aux RESIDENCES SERVICES SENIOR ne répond qu'à une minorité de la population de nos aînés

Les résidences services senior telles qu'elles ont été conçues et développées sur ces dernières décennies, ne sont accessibles qu'à une minorité de nos ainés. Alors que le revenu moyen des seniors est de + ou - 1 400 euros par mois (dernier chiffre connu INSEE), la plupart des résidences seniors privées affichent un loyer de base de + ou – 1 200 euros, et les résidences autonomies CCAS de l'ordre de 800 euros et plus selon les zones.

LES RESIDENCES SERVICES ETUDIANTES ne répondent pas aux aspirations d'utilité sociale de ses usagers lors de leur parcours d'apprentissage

A l'heure où le concept de la colocation chez les jeunes est en plein essor, le format de la chambre studio étudiante est de moins en moins plébiscitée par les jeunes.
Si les jeunes dans leur intimité se satisfont d'espaces minimalistes, ils sont de plus en plus nombreux à demander l'accès à de **plus grandes superficies de vie**, et ce, dans le partage.

Les RESIDENCES SERVICES MONOVALENTES constituent un risque dans l'aménagement des territoires

Les résidences services représentent des enjeux importants en matière de **cohésion sociale** sur les territoires.
Aujourd'hui, le développement d'espaces exclusivement dédiés à une catégorie de population entraine des distorsions d'habitats et contribue à des formes de « ghettoïsation » de population, contraire à lutte contre l'isolement, et au rayonnement attendu des habitants dans un quartier.

C'est un enjeu majeur dans le cadre de la mise en place des schémas directeurs des villes que de voir des espaces de logements résolument orientés vers l'extérieur, participatifs au développement, comme des associations, et ouverts sur le tissu économique des territoires.

Aussi, l'habitat ne répond plus à la seule fonction du logement mais également à l'expression de la **citoyenneté participative**.

Les ITINERAIRES de VIE, et définitions d'usages au logement évoluent

Tant chez les jeunes que chez les seniors, les parcours de vie évoluent très vite ces dernières années.
Les seniors sont eux-mêmes de plus en plus connectés et pour autant peuvent être rapidement confrontés à un **sentiment d'isolement**, dû, notamment, à l'éclatement géographique de leur cellule familiale.

De nombreuses entreprises ont aujourd'hui des enjeux d'attractivité sur leurs territoires auprès d'apprentis, d'alternants, de primo employés.

Pour cela, elles sont à la recherche, entre autres, de solutions de logements modernes, et dotées de souplesse en matière locative. Ces solutions de logements, même si elles sont temporaires, contribuent à **l'intégration complète** du jeune à la vie sur le territoire, à son attractivité.

Ces constats sont repris et viennent conforter le contexte définit par RESID'ENS dans sa présentation corporate.
Voir : https://www.residens-coop.fr/docs/ResidensConcept.pdf , slides N° 2 & 3

2 – Résid'ens : promoteur d'un Habitat Solidaire Intergénérationnel

Pour répondre à ces constats, Résid'ens a résolument inscrit son action en faveur du développement **d'habitats participatifs intergénérationnels et solidaires**.

2.1. Faire émerger en zone urbaine une offre de logements destinés aux seniors et aux jeunes actifs ou étudiants pour lutter contre l'isolement.

➔ **LA LUTTE CONTRE L'ISOLEMENT :**

A la conception, si Résid'ens propose à ses usagers des espaces d'habitats individuels, ceux-ci sont conçus pour **favoriser les échanges** entre eux dans une même unité de vie. Ces unités de vie sont résolument tournées vers la vie de la Cité, telle une **vie de quartier**.

Convaincus que le dimensionnement du nombre d'habitants dans une même unité de vie est un critère essentiel à la réussite de l'objectif de la lutte contre l'isolement, Résid'ens est assurément un ensemble **à taille humaine**.

A l'usage, la SCIC Résid'ens, propriétaire, s'adosse et prend part à une association dédiée à l'unité de vie mise en place. L'association LOCAVIE est en charge de la mise en place, du suivi et de la réalisation de la grille d'impacts.

Elle consacre, pour ce faire, une partie de son budget annuel à la mise à disposition **d'un animateur** pour le compte de l'association LOCAVIE.

2.2. Permettre au plus grand nombre l'accès à des services relatifs au mieux vivre ensemble

➔ **DES SERVICES NON MONNAYÉS :**

Résid'ens Habitat Solidaire Intergénérationnel a pour objectif de se positionner sur le marché des résidences services, **abordables** pour tous, sans critère financier à l'entrée pour ses usagers.

Cela passe notamment par la mise en place et la réalisation **des services de manière non monnayée**.

Accompagnés par un ANIMATEUR, salarié de la SCIC Résid'ens, les usagers définissent, organisent et planifient les services, en partenariat et étroite collaboration avec un écosystème de **prestataires de proximité** (Associations diverses, Esat, Entreprises de services à la personne, …)

Voir : https://www.residens-coop.fr/docs/ResidensConcept.pdf - slides N°6,7 & 8

2.3. Créer les conditions du maintien de l'autonomie à domicile et répondre aux aspirations des jeunes en matière de logement

➔ **A la conception et à l'usage**

Résid'ens, en favorisant les échanges, en redonnant de **l'utilité sociale** aux seniors dans leurs espaces de vies, contribue au maintien de leur autonomie.

Résid'ens participe donc au **mieux vieillir**.

Aussi dès leur conception les logements individuels seniors sont pensés pour un accompagnement de longue durée de l'usager dans son logement. Les espaces sont conçus pour répondre à un accompagnement de troubles cognitifs qui ne remettront pas en cause l'autonomie de la personne. Cet accompagnement devra permettre leur **maintien à domicile**.

Résid'ens, en favorisant les échanges à l'intérieur de leurs espaces de vie, répond aux aspirations de **citoyenneté participative** formulées par les jeunes générations.

Résid'ens participe de ce fait également au **mieux grandir**.

2.4. Une définition architecturale et de distribution spatiale propice aux échanges

Que cela soit sur un programme neuf ou en rénovation, réhabilitation de bâtiments, Résid'ens valide avec ses partenaires professionnels dès la conception des logements intergénérationnels, les espaces et distributions **favorables aux échanges**. Convaincu que le **MIEUX VIVRE ENSEMBLE** ne peut s'opérer que sur des formats dits **à tailles humaines**, les unités d'habitats participatifs pourraient être intégrées dans un programme plus large et plus classique de logements.

Pour favoriser les échanges, tout en respectant l'intimité de chacun, Résid'ens a profité de sa première étude d'implantation pour arrêter un **format type** de conception de logements, tant chez les jeunes que chez les seniors, ainsi qu'un certain nombre de logements.

Également, un format type de **commodités partagées**, espaces communs, eux-mêmes résolument tournés vers l'extérieur, a été défini.

https://www.residens-coop.fr/docs/ResidensConcept.pdf - slide N°5

Si ces définitions sont ajustables en fonction du foncier proposé, il demeurera toujours dans la conception et la réalisation d'une unité de vie Résid'ens les deux piliers suivants :

Dimensionnement et réversibilité.

3 - Partenaires de Résid'ens

La SCIC Résid'ens se dote d'un **écosystème de partenaires supports**, tant de la construction de l'habitat participatif intergénérationnel que de son usage, en commençant par les équipes métiers du Groupe Diard, premier sponsor au développement.

3.1. Sourcing foncier, instruction des dossiers d'acquisitions du foncier

Les partenaires au **sourcing de foncier** pour le développement d'une unité de vie Résid'ens Solidaire Intergénérationnel partagent la réalisation d'un ensemble immobilier présentant des caractéristiques d'impacts forts sur son territoire d'implantation.

Résid'ens s'appuie sur des **partenaires locaux** pour la recherche de foncier à destination du projet de développement d'une unité de vie Solidaire Intergénérationnel.

Résid'ens a identifié les premiers partenaires suivants : les collectivités locales, les associations locales plus particulièrement spécialisées dans l'accompagnement des usagers en habitats participatifs, les Associations en général connexes notamment aux services de l'unité de vie Résid'ens, les promoteurs immobiliers, les entreprises et/ou leurs relais en matière de besoin de logements de leurs jeunes salariés.

Sans que cette liste soit exhaustive, les partenaires partagent, au préalable de toute collaboration, la **vocation Solidaire** de Résid'ens et les fondamentaux des définitions d'usages de l'habitat porté par Résid'ens.

3.2. Ingénierie financière et recherche de financement

Le budget moyen d'une unité de vie Résid'ens est de 2 M€ à 2,5 M€.

Résid'ens est une foncière agréée par l'Etat Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), c'est-à-dire qu'elle n'a pas de vocation de rendement financier, et a seulement pour **objectif d'être à l'équilibre**.

Les définitions de ses financements sont les suivants :

FONDS PROPRES : Epargne Solidaire citoyenne de proximité, entrée au capital d'institutionnels, …

DETTES : Signatures de partenariats bancaires pour la levée de dettes longs termes affectées à la réalisation de projets ciblés

SUBVENTIONS : Signatures de conventions de partenariats

Voir en Annexe le prévisionnel de l'économie générale de la promotion/construction, avec l'exemple de Résid'ens la VILLEMARQUE à Vitré, après notamment une première phase de collecte de fonds propres auprès des Citoyens Solidaires Participatifs (CSP +++++) Vitréens, premiers sociétaires de RESID'ENS au nombre de 40 en 1 mois, et pour un montant de 316 000€.

L'entrée en participation d'investisseurs dits « Institutionnels », en accompagnement de fonds propres et de dettes longs termes, portés par les campagnes de collecte de l'épargne solidaire citoyenne locale, permet à Résid'ens de répondre aux demandes croissantes du marché d'études et d'implantations d'habitats participatifs Solidaires.

Chaque implantation fera l'objet, simultanément à l'étude en éligibilité du foncier, d'un **BP_prévisionnel** à la promotion/ construction de l'unité Résid'ens cible, et d'un **prévisionnel d'exploitation** tenant compte du caractère solidaire, loyers modérés cibles sur zone.

(Exemple taux d'effort de 20 à 25 % loyers logements seniors versus loyers résidences autonomies sur zone)

3.3. Schémas directeurs des partenaires à la conception et réalisation d'une unité Résid'ens

Résid'ens, maître d'ouvrage (MO) fait appel à des **prestataires référents de l'immobilier** pour la conception et la réalisation d'une unité de vie : Promoteur, architecte, et maître d'œuvre.

Dès l'étude de validation d'un foncier nu pour un programme neuf, ou en rénovation / réhabilitation Résid'ens s'attache les services de ces professionnels.

A ce stade de conception de développement d'un projet, ces professionnels, au titre de leurs participations à l'ESS (Economie Sociale & Solidaire), sont en mesure de mettre à disposition leurs **expertises à titre gratuit**.

3.4. Gestion locative, financière et comptable, suivi d'impacts SOLIDAIRE & d'écoresponsabilité

L'administration courante de la **gestion locative est déléguée** dans un premier temps au **Cabinet DIARD Immobilier** au tarif préférentiel de 5% HT du montant des encaissements des loyers.

Le **suivi des indicateurs** de la grille d'impact social et environnemental est assuré par une ressource interne de Résid'ens : **l'ANIMATEUR**, lui-même en lien permanent avec l'association LOCAVIE des usagers de l'unité de vie mise en place.

A ce dispositif seront intégrées des **associations locales**, auxquelles Résid'ens adhérera en qualité de partenaire, et qui viendront en **soutien du suivi**, de la **consolidation des échanges** à l'intérieur de l'unité de vie.

Exemple de Grille d'impacts – Voir annexe Résid'ens mesure d'Impact

4 - Stratégie de développement économique et territorial

Fort du développement en cours de sa première unité de vie « LA VILLEMARQUE » à Vitré, Résid'ens entend **essaimer son modèle** d'habitats, dans un premier temps, sur le territoire du Grand Ouest, puis sur des territoires pour lesquels Résid'ens répond en priorité à des enjeux prégnants de logements tant pour les jeunes que pour les seniors.

4.1 Les moyens

- **Renforcement et développement de son réseau de partenariats locaux**

Résid'ens développe son réseau de partenaires locaux

→ **Pour l'identification de fonciers** : la **modélisation sur mesure** de l'unité de vie autour de sa définition d'habitat solidaire intergénérationnel

→ **Ainsi que pour son exploitation :** l'inscription de **futurs candidats à la location** de ses logements, et leurs **adhésions futures à l'association** LOCAVIE locale qui sera mise en place.

- **Un process d'instruction des dossiers simple et efficace**

Résid'ens s'appuie au préalable sur **des partenaires locaux** pour la détection et l'achat du foncier en nu pour une réalisation dans le neuf, ou en bâti pour une rénovation.

Après avoir collecté et analysé les pièces et informations requises sur le foncier cible, le Comité d'Engagement Résid'ens décide d'arrêter la **pertinence de l'implantation** possible d'une unité de vie d'habitat Solidaire Intergénérationnel Résid'ens.

Un **projet de réalisation** est alors mis en place avec le ou les partenaires, et en collaboration étroite avec les départements promotion et construction du Groupe Diard, sponsor des développements de Résid'ens.

4.2 Résumé des objectifs d'implantations

Comme évoqué auparavant, Résid'ens s'implante sur des territoires où l'ensemble de ses partenaires partagent le sens de la mise en place d'un habitat participatif solidaire intergénérationnel.

Résid'ens se déploie sur les métropoles principales des **régions Bretagne & Pays de la Loire**, ainsi que sur les villes par exemple éligibles au programme Cœur de Ville. Par sa définition d'habitat Solidaire Intergénérationnel, elle contribue à **l'amélioration des conditions de vie** des habitants des villes moyennes et conforte le **rôle de moteur** de ces villes dans le **développement du territoire** et leur **attractivité**.

Voir : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville

Résid'ens ambitionne la programmation et l'ouverture de 5 unités d'ici à fin 2026.

5 - Structuration des actifs immobiliers détenus par Résid'ens

Les actifs immobiliers de Résid'ens sont aujourd'hui **intégrés à la Société Coopérative** d'Intérêt Collectif Résid'ens. A l'avenir, ils pourront **être partagés** en « grappes » dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI) dédiés à chacune des unités de vie développées et détenues majoritairement par RESID'ENS.

Pourra être apporté par exemple par un propriétaire vendeur, en nature dans une SCI, la **valorisation du foncier**, support du développement de l'habitat Résid'ens.

6 – Annexes

STATUTS DE LA SCIC RESIDENS

AGREMENT D'ETAT en qualité d'ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale)

REPARTITION LOGEMENTS – BUDGET – FINANCEMENT - Exemple

RESID'ENS MESURE D'IMPACTS

Société Coopérative d'Intérêt Collectif – Résid'ens

Siège social : 19 Rue du Gal Leclerc, 35370 AGRENTRÉ DU PLESSIS

Immatriculé au RCS de Rennes sous le numéro 900706045

N° de TVA intracommunautaire : FR11900706045