

# NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 730



SOCIÉTÉ - HABITAT

Novembre 2016 • www.lau-idf.fr

## VIEILLIR À SA MANIÈRE: L'HABITAT DES SENIORS INNOVE

**EN RÉPONSE AUX ENJEUX DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION, DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT TÉMOIGNENT D'UNE VOLONTÉ D'ENRICHIR UNE OFFRE JUSQUE-LÀ BINAIRE, ENTRE DOMICILE ET HÉBERGEMENT INSTITUTIONNEL. CES ALTERNATIVES ILLUSTRONT UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU LIBRE CHOIX DES SENIORS ET PROPOSENT DIFFÉRENTS MODES D'ACCOMPAGNEMENT DE LA VIEILLESSE.**

**2,25 millions**  
DE PERSONNES DE 60 ANS ET PLUS,  
EN ÎLE-DE-FRANCE, EN 2013.

**S**elon le scénario tendanciel, les effectifs franciliens des plus de 60 ans devraient s'accroître d'environ 40 % d'ici à 2040, soit près d'un million d'individus en plus. Parallèlement, le libre choix du mode et du lieu de vie des personnes âgées est proclamé par les politiques publiques, mais, souvent, l'hébergement institutionnel fait effet de repoussoir, et le maintien à domicile, symbole d'une autonomie prolongée, est idéalisé. Ainsi, de la stricte compétence du secteur médico-social, la prise en charge du vieillissement est devenue une préoccupation grandissante des acteurs de l'habitat. Ils doivent en effet se pencher sur l'adaptation des logements comme sur le développement de formes d'habitat intermédiaire et de services dédiés, entre le domicile strictement privatif et la structure institutionnelle. C'est de cette palette d'alternatives, alliant autonomie, intimité et sociabilité, dont il est question ici.

### LA PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT PAR L'ACTION PUBLIQUE

En France, la réflexion publique s'illustre par les termes d'un vieux débat, néanmoins toujours d'actualité, qui oppose vieillir à domicile et vieillir en institution, chacune des « options » ayant leurs contraintes et leurs limites. D'un côté, les risques liés à la solitude et la crainte de l'isolement social, de l'autre, la confiscation de son autonomie et des décisions de la vie quotidienne.

### *Des politiques publiques focalisées sur la dépendance*

Ce sont les risques inhérents à la dépendance et à la précarité qui ont longtemps guidé l'action publique, privilégiant la protection et la sécurité de la personne âgée, au détriment de sa dignité et de son identité [Feller, 1997].

En 1962, le rapport Laroque rompt avec la politique d'institutionnalisation des personnes âgées et définit ce que devrait être une politique publique qui permet aux personnes âgées de conserver leur place dans la société. Son objectif : éviter l'exclusion et l'institutionnalisation par le biais du soutien



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME







### En couverture

L'enclos central du béguinage (*begijnhof*) de Bruges, datant du XIII<sup>e</sup> siècle, est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco. Y vivaient les béguines, un groupe de femmes pieuses mais affranchies des règles de l'Église.

**1 L'habitat participatif et intergénérationnel :** l'Éco-Logis de Strasbourg Neudorf est un habitat associatif réunissant dix familles autour de valeurs écologistes. Une colocation qui permet un équilibre entre vie privée, convivialité et entraide, particulièrement adaptée aux seniors.

**2 L'habitat groupé :** le béguinage est un concept médiéval remis au goût du jour. Ici, le béguinage Les Orchidées, géré par le groupe Arcade et situé à Lauwin-Planque (Nord), à quelques pas du cœur de bourg.

**3 L'habitat adapté :** Senior Cottage propose de rapprocher les seniors de leur famille grâce à des bungalows médicalisés construits dans le jardin de leurs enfants, par exemple.

à domicile, dont la finalité éthique est le respect du libre choix et de l'autonomie.

Force est de constater que la réflexion politique s'est progressivement éloignée de l'approche « inclusive » de Pierre Laroque, et l'accroissement du nombre de personnes très âgées a amené les pouvoirs publics à structurer le paysage médico-social de manière binaire, en séparant le public accueilli en deux groupes distincts : les plus ou moins valides en établissements d'hébergement pour personnes âgées (Ehpa, non médicalisé), les plus ou moins dépendants en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad, médicalisé).

### *Le libre choix : vers une approche moins homogène et collective du vieillissement*

En 2015, la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement renoue avec l'objectif assigné par Pierre Laroque, en appréhendant le phénomène du vieillissement dans sa globalité et dans sa diversité. Porteuse d'un changement de regard sur la vieillesse, elle marque la volonté de proposer des réponses adaptées à la variété des parcours de vie.

Le texte prévoit notamment l'adaptation de 80 000 logements, l'instauration d'un « droit au répit » pour les aidants, et la revalorisation de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA). La loi envisage également la modernisation des logements-foyers, rebaptisés résidences autonomie. Une manière de reconnaître les atouts de ces structures économiquement abordables, à mi-chemin entre domicile et hébergement collectif. Enfin, la loi met l'accent sur le développement de l'offre d'habitat intermédiaire, de petites unités de vie en habitat regroupé, partagé, protégé ou intergénérationnel, au sein desquelles les personnes âgées trouvent à la fois sécurité et convivialité.

### **L'HABITAT ALTERNATIF : ENTRE INNOVATIONS ET « REDIFFUSION »**

Parmi ces formes d'habitat que l'on peut qualifier d'hybrides, certaines se sont déployées dès les années 1980 sous la forme de petites structures offrant la possibilité aux personnes âgées de continuer à vivre dans un environnement familial, et sans discrimination liée au niveau d'autonomie

des résidents. Par la suite, la segmentation des circuits administratifs et des financements selon le degré de dépendance [Argoud, 2013] a contribué à la fragilisation, voire à la disparition de ces formes hybrides.

Aujourd'hui, des alternatives d'un genre nouveau voient le jour hors champ médico-social et sa réglementation, dans le droit commun du logement. Qu'il s'agisse d'initiatives portées par les habitants eux-mêmes, par le monde associatif, les bailleurs sociaux, ou des acteurs privés encouragés par le marché florissant de la « silver économie », elles ont en commun le souhait de vouloir préserver l'autonomie et de favoriser une certaine sociabilité.

### *L'intergénérationnel ou les solidarités du quotidien*

Il s'agit de favoriser les liens et les solidarités entre générations, sous la forme de colocation privée, de mixité au sein d'un immeuble d'habitation, ou d'ingénierie sociale.

Apparue en Espagne dans les années 1990, plus récente et encore frémissante en France, la colocation intergénérationnelle, qui réunit sous un même toit un jeune et une personne âgée, répond à deux enjeux : la solitude des seniors et la pénurie de logements pour les jeunes, un sujet aigu en Île-de-France. Plusieurs associations l'ont initiée, à l'image du Pari solidaire ou de Ensemble2générations. Ces dernières sont confrontées à une forte demande, souvent d'étudiants originaires de province qui peinent à trouver une offre suffisante du côté des personnes âgées, parfois réticentes à partager leur intimité. Les candidats sont très majoritairement des femmes de plus de 80 ans, souhaitant privilégier l'accueil d'une jeune fille. Différentes formules financières sont proposées, selon l'engagement de présence du jeune auprès de la personne âgée.

Depuis quelques années, les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux proposent aux communes des projets d'habitat comprenant un « quota » de logements destinés aux personnes âgées. En Île-de-France, Marianne Développement à Menucourt (Oise), l'cade<sup>1</sup> à Cergy (Val-d'Oise), ou encore Habitat et Humanisme à Jouy-en-Josas





Denis Rensbray / Groupe Arcade

(Yvelines), élaborent des programmes associant une architecture adaptée et des services à la carte (surveillance, aide aux petits travaux, activités de loisirs, mais aussi suivi personnalisé aux personnes en perte d'autonomie).

Des sociétés d'ingénierie sociale conçoivent également des concepts innovants destinés à favoriser le « vivre ensemble », sous la forme de labels, à l'image de la société Récipro-Cité<sup>2</sup> et de son CocoonÂges : un dispositif alliant mixité sociale et intergénérationnelle au sein d'un bâtiment adapté offrant des services à la carte<sup>3</sup>. Si les espaces partagés favorisent la convivialité, le lien social est soutenu par la présence d'un gestionnaire animateur (GA) qui a pour mission d'impulser les initiatives des habitants, de veiller sur les personnes âgées, mais aussi d'inciter aux économies de charges en organisant la participation des habitants à l'entretien des lieux.

#### **L'habitat autogéré :**

##### **quand les seniors prennent la main**

L'habitat participatif ou autogéré résulte d'un projet commun et d'une volonté de respecter le libre choix de la personne âgée. Les seniors se constituent en collectif pour concevoir un habitat correspondant à un mode de vie et des valeurs partagés.

Il y a dix ans, le concept a été fortement médiatisé par les Babayagas<sup>4</sup> à Montreuil. Un groupe de femmes souhaitaient vivre ensemble leur vieillesse, en toute autonomie et selon un principe d'entraide et d'autogestion. En 2016, l'association ToitMoiNous, à Villeneuve-d'Ascq (Nord), finalise son projet intergénérationnel. Initialement prévu pour des seniors, il a été ouvert à des familles séduites par l'idée du partage, et à des profils sociaux variés. Il sera complété par des espaces partagés : salle commune, chambre d'hôte, buanderie, jardin et atelier. Tous les membres ont participé à la conception architecturale du bâtiment, et l'ensemble du projet est porté par le bailleur social Notre Logis.

#### **L'habitat groupé : vivre ensemble, chacun chez soi**

Si l'habitat groupé ne date pas d'hier, il connaît aujourd'hui un regain d'intérêt. Les béguinages, la forme la plus célèbre, venant du Nord de la France,



3

Senior-Cottage

sont des ensembles d'habitations individuelles reliées les unes aux autres par des coursives et occupées par des seniors éligibles au logement social. Ces villages dans la ville proposent une architecture propice à un mode de vie convivial, voire communautaire, et sécurisé. Les bailleurs sociaux initient de nouveaux programmes en mettant l'accent sur une architecture adaptée et la mutualisation de services répondant aux besoins des seniors<sup>5</sup>. Des programmes géographiquement proches de l'Île-de-France ont pu voir le jour, dans les communes d'Allonne, Ivry-le-Temple ou Noailles (Oise), par exemple.

En parallèle, les logements-foyers créés dans les années 1950-1960 et offrant un habitat adapté aux personnes âgées (valides ou en légère perte d'autonomie) sont amenés à être rénovés et renommés par la même occasion en « résidences autonomie ». Offrant peu de prestations aux locataires, le coût mensuel, variant de 500 à 900 euros, permet néanmoins la présence permanente d'un professionnel et, pour un tiers des résidences, un service de restauration. Les centres sociaux communaux prennent en charge les animations.

#### **Conserver une logique « domicile » grâce à un foisonnement de services**

Historiquement développés au sein du parc privé, à l'image des résidences haut de gamme à destination de seniors en quête d'un environnement sécurisé, l'offre de services adaptés au vieillissement est devenue une préoccupation des bailleurs sociaux.

Dans le parc privé, le secteur des résidences services est en pleine expansion. Il s'agit d'appartements individuels à destination des personnes âgées, plutôt aisées et plutôt autonomes, désirant conserver un mode de vie indépendant tout en bénéficiant de services et d'un accompagnement quotidiens. Plus ou moins calqués sur le modèle des *sun cities* américaines, les villages seniors, très présents dans le sud de la France, s'adressent à une population de jeunes retraités encore actifs aspirant à vivre au sein d'une copropriété conviviale.

Confrontés au vieillissement de leurs locataires, mais aussi à une part croissante de primo-arrivants<sup>6</sup> âgés, les bailleurs sociaux tendent à proposer des

services adaptés au sein du parc social, en adhérant par exemple au label Habitat seniors services (HSS) de l'association Delphis. En France, ce label fédère aujourd'hui une quarantaine de bailleurs. Orienté vers la prévention, soit en direction de personnes autonomes ou de GIR<sup>7</sup> 5 et 6, il soutient un maintien à domicile de qualité avec un engagement du bailleur à adapter l'environnement du senior, un suivi des situations à risque, et des services fournis par les partenaires locaux (petit bricolage, animation, portage de repas, etc.)<sup>8</sup>.

#### **L'habitat adapté : de l'appartement modulable à la petite maison au fond du jardin**

Des promoteurs privés, tel Icade, proposent un habitat adapté, mais cette fois-ci en copropriété de standing. Leur concept BiHome se décline sous la forme d'un habitat modulable et évolutif, permettant une cohabitation indépendante et sécurisée, entre un senior et sa famille, par exemple.

Un autre concept est celui « d'installer une personne âgée dans son jardin ». Il est standardisé par la start-up Senior Cottage et prend la forme d'un bungalow ou d'un chalet médicalisé, modulables selon la perte d'autonomie, à aménager dans le jardin familial des proches. La personne âgée conserve ainsi son autonomie tout en se rapprochant de sa famille. Si les règles d'urbanisme et surtout les incitations fiscales ont permis l'installation d'environ 25 000 *granny annexes* en Angleterre, l'idée peine à faire son chemin en France.

Autant d'alternatives et de formules qui revisitent la notion de domicile pour que chacun puisse « vieillir à sa manière » et faire reculer la perte d'autonomie. Inscrites dans le champ de l'habitat, elles échappent aux contraintes et aux réglementations du secteur médico-social. Si elles répondent à la politique du libre choix et séduisent les élus locaux se pose la question d'un risque lié à un défaut d'accompagnement au fur et à mesure de l'avancée en âge. L'enjeu, au regard de l'augmentation du nombre d'âgés dépendants (particulièrement prégnant en grande couronne d'ici à 2030), sera notamment d'associer un accompagnement social et médical à un habitat adapté aux besoins variés des seniors. Se pose également la question des fragilités de revenus des personnes âgées et d'un risque de précarisation des plus démunis. Enfin, quand la vie à domicile devient impossible ou n'est plus souhaitée, il s'agit de favoriser une mobilité résidentielle de proximité afin d'éviter les phénomènes de déracinement. ■

Lucile Mettetal, Olivier Mandon, chargés d'études habitat et société  
sous la responsabilité de Catherine Boillot, directrice du département habitat et société

1. Du groupe Caisse des dépôts.
2. En collaboration avec Eiffage Immobilier.
3. Book-services, conciergerie solidaire privilégiant les circuits courts.
4. Concept fondé par la féministe Thérèse Clerc et repris depuis par la ville de Montreuil pour en assurer une gestion pérenne.
5. La location d'un habitat groupé avoisine les 500 euros/mois (services inclus), avec une tarification moins élevée que celle des maisons d'accueil rurales pour personnes âgées (Marpa) avec plus de 1 300 euros/mois (concept créé par la Mutualité sociale agricole dans les années 1980 de petite résidence de 24 habitants maximum en centre-bourg d'un territoire rural, en logement individuel et bénéficiant de services), les services y étant moins développés et souvent mutualisés avec ceux de la commune.
6. À titre d'exemple, pour le Groupe Logement Français : 6 % des primo-arrivants sont âgés de plus de 60 ans.
7. Les groupes iso-ressources (GIR) permettent de classer les personnes en fonction des différents stades de perte d'autonomie. Ils sont au nombre de six. Le GIR 1 correspond aux personnes confinées au lit ou au fauteuil, ou dont les fonctions intellectuelles sont gravement altérées.
8. Un nouveau label Habitat autonomie services<sup>®</sup> est en cours de développement pour des âgés GIR 3 et 4, sous la forme d'un dispositif gérontechnologique et la collaboration avec des acteurs médicaux locaux.

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**  
Fouad Awada  
**RÉDACTION EN CHEF**  
Isabelle Barazza  
**MAQUETTE**  
Vay Olivier  
**MÉDIATHÈQUE/PHOTOOTHÈQUE**  
Claire Galopin, Julie Sarris

**FABRICATION**  
Sylvie Coulomb  
**RELATIONS PRESSE**  
Sandrine Kocki  
sandrine.kocki@iau-idf.fr

**IAU île-de-France**  
15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144  
ISSN ressource en ligne  
2267-4071



## RESSOURCES

- Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise (Audiar Rennes), *Habitat et vieillissement. Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel*, octobre 2015.
- Argoud Dominique, « La prise en compte des nouveaux lieux du vieillir par les politiques françaises » dans Membrado Monique, Rouyer Alice (dir.) *Habiter et vieillir*, Toulouse, éditions Érès, 2013.
- Begeret- Amselek Catherine (dir.) *Vivre ensemble, jeunes et vieux. Un défi à relever*, Toulouse, éditions Érès, coll. « L'Âge et la vie. Prendre soin des personnes âgées... et des autres », 2015.
- Chapon Pierre-Marie, *Adapter les villes au vieillissement. Enjeux d'aménagement et de gouvernance*, Icade, 2011.
- De Biasi Kevin, « Population francilienne à l'horizon 2040 : les migrations freinent le vieillissement », *À la page*, n° 347, Insee Île-de-France, décembre 2010.
- Delsalle Marie, Rapey Pierre (réal.), *J'y suis, j'y reste !*, documentaire en deux volets, Leroy Merlin Source-Tous les savoirs de l'habitat, AG2R La Mondiale, 2015.
- Djaoui Elian, « Approches de la "culture du domicile" », *Gérontologie et société*, n° 136, 2011/1, pp.77-90.
- Feller Élise, *Vieillesse et société dans la France du premier XX<sup>e</sup> siècle : 1905-1953*, thèse de doctorat en Histoire, sous la direction de Michelle Perrot, université Paris-VII, 1997.
- Grudzien Caroline, Laborde Caroline, *Vieillir chez soi. Enjeux de santé dans l'adaptation des logements. Rapport et enquête*, ORS Île-de-France, 2016.
- Guérin Serge, *Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens*, Paris, La Documentation Française, coll. « Habitat et solidarité », 2008.
- Mandon Olivier, Mettetal Lucile, « Habitat des seniors : comment innover ? », synthèse des petits déjeuners décideurs-chercheurs, IAU îdF, 2016.
- Membrado Monique, Rouyer Alice (dir.), *Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures*, Toulouse, éditions Érès, coll. « Pratiques du champ social », 2013.

