

L'habitat destiné aux seniors autonomes

SYNTHÈSE DOCUMENTAIRE



/ décembre 2016 /



agence d'urbanisme de rouen
et des boucles de seine
et eure

Introduction	3
L'habitat regroupé.....	4
L'adaptation de logements dans le parc social	4
Le béguinage	5
Le village seniors	6
Les résidences seniors service.....	7
Le logement partagé	8
La colocation entre personnes âgées.....	8
La cohabitation intergénérationnelle	9
L'accueil familial.....	10
L'habitat mixte	11
L'habitat intergénérationnel.....	11
Les logements évolutifs et modulaires.....	12
Les opérations mixtes	13
Annexes.....	15
Index des expériences citées.....	15
Les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA).....	16
Bibliographie	17
Ouvrages généraux.....	17
Articles de presse	17
Autres sites web de référence	18
Glossaire	19

Le présent document a été rédigé sur la base d'éléments réunis dans le cadre d'un devoir de synthèse documentaire réalisé par une stagiaire de l'IRTD en contrat d'apprentissage à l'agence d'urbanisme, en juin 2015.

Crédit photo de couverture : Papy loft de Louviers, AURBSE, 2015.

Introduction

L'augmentation attendue du nombre de personnes âgées (+ de 65 ans), du fait cumulé du vieillissement des générations nombreuses du baby-boom et de l'allongement de la durée de vie, bouleverse l'organisation de la société en France et en Europe. Les politiques publiques doivent donc se réinventer dans tous les domaines afin d'adapter les territoires aux besoins liés au vieillissement de leur population. Née de cette ambition, la *loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015, relative à l'adaptation de la société au vieillissement*, constitue une étape législative importante dans la préparation de la société à ce phénomène démographique inédit.

Avec l'amélioration des conditions de vie et l'allongement de la durée de la vie en bonne santé, les seniors d'aujourd'hui sont bien différents de ceux d'hier : ils ne constituent pas une population homogène. Leurs aspirations en matière de logement varient en fonction de leurs conditions de santé, familiale et financière. La notion d'âge reste alors très subjective et ce qui importe le plus est le degré d'autonomie de la personne. Cette évolution amène à de nouvelles manières d'aborder les seniors dans les politiques du logement.

Pour beaucoup, vieillir est synonyme de dépendance. Pourtant, même si les personnes âgées peuvent être plus fragilisées, elles bénéficient désormais d'une autonomie jusqu'à un âge très avancé, leur permettant de rester seules à leur domicile et actives avec leurs proches et dans la vie de leur commune. La perte d'autonomie est retardée par la mise en œuvre de services d'aides et de soins à la personne qui permettent à la fois de maintenir un lien social et de prolonger la vie à domicile.

Dans le domaine du logement, comprendre les attentes de cette nouvelle génération de seniors est essentiel. La réflexion doit être mise en place autour de l'habitat mais aussi du cadre de vie : voisinage, accès aux services, organisation des structures dédiées autour de pôles de vie et d'aménités urbaines, vie sociale... afin d'éviter que les projets d'habitat dédiés aux seniors ne soient un échec. La recherche du « bien vieillir chez soi » demande d'avoir un logement adapté à ses propres besoins et d'avoir accès à des services divers et variés. Il est important qu'une personne âgée garde une vie sociale et reste insérée dans son quartier afin d'éviter l'isolement et la dépendance.

Ce document a pour objet de faire le point sur les différentes solutions qui s'offrent aux élus et acteurs du logement qui souhaiteraient mettre en place un projet d'habitat pour seniors sur leur territoire.

Les solutions-logements sont présentées selon trois entrées, valorisant d'abord une forme d'habitat (l'habitat regroupé) puis une façon d'habiter (le logement partagé). La troisième partie présente des formules mélangeant formes d'habitat et modes d'habiter.

Cette synthèse non exhaustive s'appuie sur une recherche documentaire d'expériences dans l'agglomération rouennaise et dans d'autres territoires. Les opérations sélectionnées illustrent les solutions-logements dédiés aux seniors autonomes les plus courantes dans le parc ordinaire, c'est-à-dire hors structures. Sont donc exclus les établissements sanitaires (EHPAD, USLD, etc.) et médico-sociaux (RPA, logements-foyers, etc.). Un tableau rappelle néanmoins l'essentiel des spécificités de ces établissements en annexe.

L'habitat regroupé

L'habitat regroupé est la forme la plus adaptée au public senior. Elle se caractérise par la proximité des logements entre eux de façon à faciliter l'apport des services et les liens entre les résidents. Il peut s'agir de petits ou grands immeubles collectifs dans les zones les plus urbaines ou bien de logements individuels denses dans des bourgs et villages. [1]

L'adaptation de logements dans le parc social

En France, 22% des résidents du parc social ont 65 ans et +¹. Cette proportion est amenée à augmenter car les locataires actuels vont probablement vieillir dans ce parc et la faiblesse des retraites pourrait engendrer de nouveaux résidents.

Les bailleurs sociaux sont au fait des problématiques de l'habitat liées au vieillissement de la population depuis de nombreuses années. Ils étaient notamment à l'origine de la construction de nombreuses Résidences pour Personnes Âgées (RPA) dans les années 70. Avec la transition démographique en cours, l'adaptation du plus grand nombre de logements HLM est donc devenue une priorité pour les bailleurs sociaux. Ils se heurtent à de nombreuses difficultés : le patrimoine HLM de nombreux bailleurs n'est souvent pas adapté aux personnes en perte d'autonomie, les logements sont trop grands, pas accessibles, dépourvus d'ascenseur, éloignés des services, équipements et transports de la ville etc.. En outre, la loi ne permet pas aux bailleurs l'attribution de logements sur le seul critère de l'âge. C'est pourquoi les mesures d'adaptation se font le plus souvent au cas par cas, au fur et à mesure des demandes des résidents. Mais de nombreuses initiatives existent pour anticiper les situations de mal-logement des seniors et attribuer des logements adaptés plus spécifiquement aux personnes âgées : l'intégration de la transition démographique dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour adapter le parc, la création du label « Habitat Seniors Services »,

la mise à profit pour le public senior des aménités d'un immeuble d'habitat social, etc. [1]. [6]

→ **NIORT (79) – 60 000 hab.- Résidence sociale « Le Patio » labellisée « Habitat Seniors Services »**



Résidence Le Patio à Niort, [La nouvelle République](#), avril 2015.

Description : Le label Habitat Senior Services® a été créé en 2005 par le réseau DELPHIS (regroupant 26 bailleurs sociaux en France). L'objectif est de favoriser le bien vieillir à domicile de personnes âgées autonomes vivant dans le parc social. Le dispositif repose sur une sélection du patrimoine dans un environnement de services et de commerces adapté, une mixité générationnelle préservée pour favoriser le lien social et l'entraide entre voisins, des logements et des parties communes adaptées, des services personnalisés du bailleur pour faciliter le quotidien des personnes âgées, etc. A Niort, la SA HLM des Deux - Sèvres et de la Région a obtenu en 2013 le label « Habitat Senior Services Plus » avec mention Excellence pour sa Résidence Le Patio : 3 des 48 logements sont adaptés aux seniors (douches à l'italienne, maintiens, prises de courant élevées, accès facilité à la résidence). Des services d'aide à domicile sont aussi proposés grâce à des partenariats initiés par le bailleur. [8]

Acteurs du projet : SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région

Logements : 48 T1 à T4 dont 3 labellisés « Habitat Senior Services »

Type d'habitat : collectif

Redevance : de 250 à 655 €/mois

Services : Oui

Caractère intergénérationnel : OUI

¹ USH, 2015

→ **SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76) – 29 200 hab.- Tour Aubisque**



Tour Aubisque. Source : Google map, 2016.

Description : La tour Aubisque est un immeuble de 12 étages géré par la société d'HLM Le foyer Stéphanaï, composé de 60 logements sociaux (F2 et F3) non meublés, dans lequel les logements des 6 premiers étages, équipés d'ascenseur, sont réservés aux seniors. L'immeuble est situé à proximité d'un centre commercial et desservi par les transports en commun. Un gardien est logé sur le site et un service de restauration est proposé chaque midi du lundi au vendredi, au restaurant municipal situé au pied de l'immeuble. Le restaurant dispose d'une salle climatisée en cas de canicule. Les résidents peuvent également trouver une salle d'activités avec un billard et une bibliothèque. Des activités sont proposées tous les lundis et vendredis après-midi par une association. [9]

Acteurs du projet : bailleur social, CCAS, associations

Logements : 60 dont 30 T2 à T3 réservés aux seniors

Type d'habitat : collectif

Redevance : n.d.

Services : gardien, restaurant, activités

Caractère intergénérationnel : Oui

Le béguinage

Le béguinage désigne une forme architecturale inspirée des ensembles monastiques ou conventuels liés à certains ordres religieux (chartreux, béguine...) dans lesquelles les cellules prennent la forme de petites maisons individuelles organisant un cloître ou un jardin.

De nos jours, certains promoteurs sociaux ou privés proposent des programmes immobiliers s'inspirant de cette forme d'habitat propice aux seniors. Il désigne, dans cette réinterprétation, des maisons de plain-pied, aux normes handicapés, accolées les unes aux autres et formant un rectangle avec un jardin commun au centre. [6]

→ **DONZERE (26) – 5 600 hab.- Béguinage**



Béguinage à Donzère, Actualité Habitat

Description : Le village senior de Donzère se compose de villas de plain-pied (T2 et T3) pour personnes âgées à mobilité réduite. Ce projet a vu le jour en 2015 grâce au bailleur social Habitat Dauphinois, du département de la Drôme et du CCAS de la commune. Afin de favoriser le lien social, le village dispose d'un local résidentiel avec cuisine, sanitaire et salle de convivialité. Ces logements se situent à proximité des commerces, d'un EHPAD, d'une maison médicale et d'un foyer pour handicapés. [10]

Acteurs du projet : bailleur social, Habitat Dauphinois, CCAS

Logements : 2 T2 et 19 T3

Type d'habitat : individuel

Redevance : 448 € et 50 € de charges

Services : gardien, restaurant, activités, domotique

Caractère intergénérationnel : Non

→ **LOUVIERS (27) – 18 700 hab.- Papy-loft « Les Tournesols »**



Papy loft de Louviers. Aurbse, 2015.

Description : Le papy-loft est un concept de logement social pour seniors inspiré du béguinage et développé par le bailleur « Plaine Normande ». En 2016, trois papy-lofts sont recensés dans le bassin de vie de Rouen. Celui de Louviers a ouvert en 2011 et accueille 10 logements. Les locataires sont organisés en association et des services sont mis en place par le CCAS de Louviers. [11]

Acteurs du projet : bailleur social Plaine Normande, Agglomération Seine-Eure, CIAS

Logements : 10 T2/T3

Type d'habitat : individuel

Redevance : 430 € pour un T2

Services : Oui

Caractère intergénérationnel : Non

Le village seniors

Le village seniors ou « village retraite » est un concept répandu notamment en milieu rural ou périurbain. Il s'agit d'un ensemble pavillonnaire, idéalement situé à proximité d'un centre-bourg, qui permet d'offrir aux personnes âgées un logement adapté, dans leur environnement d'origine. Certains villages proposent des espaces de convivialité dans lesquels les résidents peuvent se retrouver et des services peuvent être proposés par la commune. De plus en plus, des rapprochements sont envisagés avec les maisons de retraite et les EHPAD environnants. De nombreux acteurs privés se sont positionnés sur le marché en proposant aux investisseurs privés le financement de ce type d'opérations. Les résidents sont le plus souvent locataires. [6]

→ **BUCHY (76) – 1 433 hab.- Village seniors**



Village seniors de Montmain (76). AURBSE, 2014

Description : Les villages seniors sont des concepts de la société Jade Invest proposés aux investisseurs privés pour développer une offre de maisons adaptées aux seniors en location. 5 villages existent en Normandie à Saint-Sébastien-de-Morseng, Buchy, Luneray, Bourg Achard et Montmain. Le village senior de Buchy est composé de 38 logements de 30 à 70 m² et peut accueillir jusqu'à 50 habitants. Les logements se répartissent autour d'un « chalet de convivialité » proposant différents services (lecture de livres et journaux, Internet, télévision, inscriptions à des animations, location de voiture ou vélo électrique, etc.). Chaque locataire dispose d'un jardin et d'une terrasse, tout en profitant aussi d'une sécurisation mutualisée, grâce à la configuration du village. L'accueil, la réception, le petit-déjeuner, le linge de maison et la téléalarme sont proposés en options payantes. D'autres prestations et services existant sur la commune sont également disponibles sur demande. Certains logements sont réservés à des séjours de courte durée, pour venir se reposer après une hospitalisation, découvrir le village ou pour loger temporairement la famille. [12]

Acteurs du projet : Jade Invest

Logements : de 30 à 78 m²

Type d'habitat : individuel

Redevance : dès 585 €

Services : chalet de convivialité

Caractère intergénérationnel : Non

Les résidences seniors service

Développées par le secteur privé au milieu des années 1970, ces résidences destinées aux seniors autonomes sont difficiles à cerner du fait d'une législation floue mais qui tend à se stabiliser avec la dernière loi de 2015. Les résidences sont généralement constituées d'appartements individuels adaptés avec des services de restauration et d'animation. Les logements indépendants possèdent des espaces collectifs de vie et des services favorisant la vie en communauté pour éviter l'isolement. Ils sont proposés aux seniors en location ou en accession à la propriété. [6]

→ BIHOREL (76) – 8 400 hab.- Résidence « Les villages d'Or »



Résidence « Les villages d'Or » : www.les-villages-dor.com

Description : La S.A. Les villages d'Or propose plusieurs produits à destination des seniors autonomes partout en France. Ils ont ouvert une résidence services en 2014 à Bihorel proposant des petits logements en location ou accession aux seniors. La régisseuse sur place anime le club-house et propose des animations quotidiennes variées pour les résidents. [13]

Acteurs du projet : S.A. Les Villages d'Or

Logements : 70 logements du T1 au T3

Type d'habitat : collectif

Redevance : en location : 585 € / mois CC pour un T2. En accession : 99 500 € pour un T1

Services : animations

Caractère intergénérationnel : Non

→ STRASBOURG (67) – 271 782 hab.- immeuble « le Premium »



Le Premium. : www.ks-construction.fr

Description : A Strasbourg, Le Premium, projet immobilier haut de gamme initié par la société Patrick Singer Promotion immobilière, a été inauguré en 2014 en plein cœur de la ville. Les logements, allant du studio à la villa de luxe, sont destinés à l'achat par un public senior aisé. L'immeuble dispose de locaux commerciaux, de services, d'un pôle médical, d'un supermarché et même d'une piscine sur le toit et d'un atrium avec le plus grand mur végétalisé privé d'Europe. [14]

Acteurs du projet : Patrick Singer Promotion immobilière

Logements : 70 dont 9 « villas sur toit »

Type d'habitat : collectif

Redevance : vente, 4500 €/m²

Services : commerces, piscine, pôle médical

Caractère intergénérationnel : Oui

Le logement partagé

Cohabiter dans un même logement présente un avantage du point de vue économique puisque cela permet de diviser les charges et le coût du loyer, mais aussi d'un point de vue social puisque cela favorise les relations humaines. La crise économique et le vieillissement de la population sont deux facteurs qui favorisent, depuis quelques années, la résurgence de ce mode d'habiter, plus habituel il y a quelques décennies. En ce qui concerne les seniors, ce mode de vie est perçu comme peu coûteux, permet de rompre la solitude et apporte un cadre sécurisant et de l'entraide. [1]

La colocation entre personnes âgées

Ce principe de cohabitation entre seniors émerge ces dernières années avec le vieillissement des générations du baby-boom, plus actives et en meilleure santé que les seniors d'autrefois. Les cellules de cohabitation sont souvent composées de deux à cinq personnes, seules ou en couple, partageant les coûts d'une grande habitation.

Il n'est pas forcément facile, surtout pour des personnes habituées à vivre seules de se lancer dans la colocation. Des associations jouent souvent le rôle de médiateur afin d'accompagner et de développer ce principe de colocation. Le profil des retraités intéressés correspond souvent à des personnes dynamiques et volontaires disposant de revenus assez faibles. La colocation repose sur une aide mutuelle apportant un sentiment de sécurité, une ambiance familiale, un nouveau projet de vie et permettant surtout d'échapper à la solitude.

→ **CHERAUTE (64) - 1 300 hab. - Colocation entre personnes âgées dans une maison adaptée**



Association Etxeka, G. Choury, La République des Pyrénées

Description : L'association Etxeka œuvre en faveur du développement des cohabitations entre seniors. Elle recherche donc des biens qui pourraient être proposés en colocation à des personnes âgées. En 2013, elle loue en son nom une maison en centre bourg à Chéraute et propose des baux en sous-location aux seniors intéressés. La maison comporte quatre chambres, deux salles de bains, deux cuisines, un grand salon ainsi qu'une chambre d'ami. Des services à domicile peuvent être mis en place pour les personnes qui le souhaitent. Un règlement intérieur existe afin d'éviter les conflits et faciliter la vie en communauté. [15]

Acteurs du projet : Association Etxeka

Logements : 4 chambres

Type d'habitat : chambre dans une maison individuelle

Redevance : 450 €/mois CC par personne

Services : Oui

Caractère intergénérationnel : Non

La cohabitation intergénérationnelle

La cohabitation entre plusieurs générations existe depuis longtemps en France bien que n'étant pas une forme traditionnelle. Le plus souvent, les enfants accueillent leurs aînés et les cellules familiales peuvent parfois s'étendre sur plusieurs générations et plusieurs branches de la famille (oncles, tantes, beaux-parents etc.). La crise économique de ces dernières années inverse les processus d'accueil : ce sont de nouveau les parents qui hébergent les enfants revenus au foyer à la suite d'une séparation ou de la perte d'un emploi. On observe même le rôle de pivot des 55 - 70 ans qui peuvent à la fois accueillir leurs parents en situation de dépendance et leurs propres enfants. Certaines associations mettent en avant les valeurs implicites de la cohabitation entre générations : un mode d'habiter basé sur la solidarité et l'entraide, la mixité sociale, le faible coût de mise en œuvre et pour les colocataires, le lien créé et la relation gagnant-gagnant entre générations, etc. Plusieurs formules existent, dont la plus courante consiste en une mise à disposition d'une partie du logement du senior à un étudiant, en contrepartie d'un loyer ou de petits services comme les tâches ménagères, les courses etc. Pour l'instant, certains jeunes sont encore assez réticents à ce genre de collocation, notamment à cause des différentes modalités relationnelles. Les personnes âgées elles, n'ont pas forcément envie de perdre leur intimité. [16]

→ **ANGERS (49) – 154 500 hab. – Dame active, 74 ans, recherche présence rassurante**



Océane Guérin, 19 ans (à gauche) et Marylène Delumeau, 69 ans (à droite) cohabitent depuis plus d'un an. www.angersmag.info

Description : « Le temps pour toiT » est une association nantaise créée en 2004 de promotion de l'habitat intergénérationnel. Elle propose de mettre en relation des jeunes avec des personnes âgées pour une cohabitation solidaire. Le site Internet de l'association présente des offres d'hébergement aux jeunes. A Angers, une dame de 74 ans met à disposition une chambre dans son logement pour héberger un jeune à titre gracieux en échange d'aides pour les tâches quotidiennes. Ce projet a été soutenu par le Fonds pour l'Innovation sociale et permet de développer un mode d'habiter fondé sur le partage et l'entraide. [17]

Acteurs du projet : Association Le temps pour toiT

Logements : 1 chambre mise à disposition dans le logement du senior

Type d'habitat : individuel

Redevance : gratuit, aide aux tâches quotidiennes

Services : Oui, dispensé par le jeune colocataire

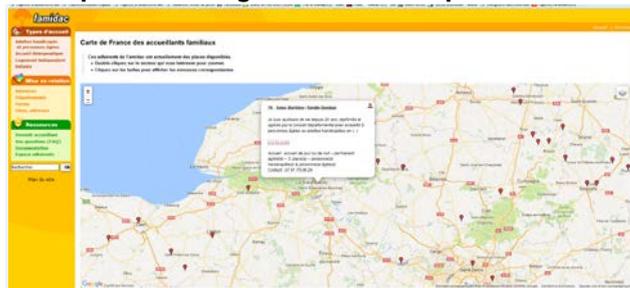
Caractère intergénérationnel : Oui

L'accueil familial

L'accueil familial permet d'accueillir chez soi une personne âgée ou handicapée. Cette possibilité offre une alternative intéressante aux seniors entre le domicile et l'établissement et permet de conserver un lien social. L'accueillant familial reçoit un agrément délivré par le Conseil départemental pour l'accueil permanent ou intermittent d'une à trois personnes, nourrie(s), logée(s) et accompagnée(s) au quotidien, en contrepartie d'une indemnité et d'un loyer. Ces appuis à la relation de gré à gré entre accueillants et personnes accueillies ouvrent des perspectives intéressantes de développement de ce dispositif intermédiaire d'accueil et d'accompagnement des personnes âgées ou handicapées.

Cependant, en France, ce mode d'accueil reste encore confidentiel malgré les modifications législatives et réglementaires apportées par la loi DALO de 2007 et par deux décrets du 3 août 2010 intervenus depuis l'instauration du dispositif d'accueil familial en 1989. La récente loi sur l'adaptation de la société au vieillissement fait de ce volet une priorité mais les décrets d'application ne sont pas encore parus à ce jour. [1] [6]

→ **ROUEN (76) – 111 000 hab. – Famille accueillie
2 personnes âgées ou handicapées**



Carte des accueillants, www.famidac.fr

Description : Famidac est l'association des accueillants familiaux et de leurs partenaires. Le site Internet famidac.fr propose des annonces qui permettent aux personnes âgées de trouver un accueillant près de chez elles. A Sotteville-lès-Rouen, une auxiliaire de vie depuis 20 ans, diplômée et agréée par le conseil départemental, propose d'accueillir 2 personnes âgées ou adultes handicapées en permanence plus 1 personne en accueil de jour. [18]

Acteurs du projet : Famidac, accueillants familiaux

Logements : 1 chambre mise à disposition dans le logement de l'accueillant

Redevance : Indemnité de l'accueillant

Services : personne âgée ou handicapée prise en charge par l'accueillant

Caractère intergénérationnel : Oui

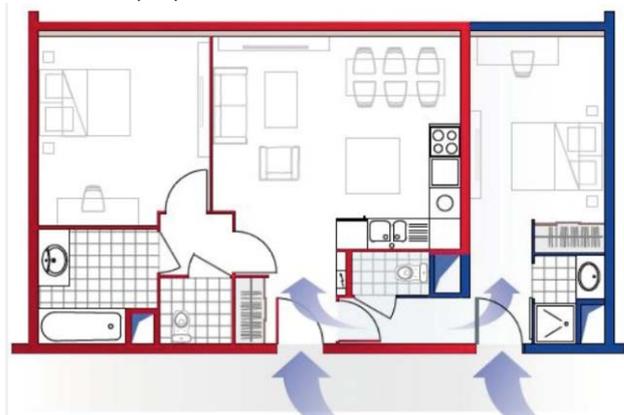
L'habitat mixte

Les politiques du logement visent généralement la mixité sociale dans les quartiers d'habitation afin de maintenir ou de créer du lien social. Avec le vieillissement de la population, la dimension intergénérationnelle prend de plus en plus d'ampleur dans les projets d'aménagement. Ils sont de plus en plus innovants techniquement, mais aussi dans le montage des opérations, alliant parfois des acteurs privés, publics, des associations et des futurs résidents.

L'habitat intergénérationnel

Certaines opérations de logements ont pour premier objectif la cohabitation entre plusieurs générations. Ce principe, lorsqu'il est intégré dès la conception du logement, peut-être dénommé « habitat intergénérationnel ». Il se décline parfois à l'échelle d'une opération d'habitat, la plupart du temps d'initiative publique. Les offres de logement sont alors très variées, allant du studio au T5 pour une gamme de prix assez large. Cela permet une rencontre entre les différentes classes sociales et générations en préservant la présence des retraités dans la vie du quartier. [1]

→ LYON (69) – 509 000 hab. - Le « Bihome »



Exemple d'un logement Bihome, Icade, 2012

Description : Principe architectural intégrant la cohabitation intergénérationnelle, le « Bihome » du promoteur ICADE, offre une solution de cohabitation pour les plus jeunes comme pour les personnes âgées, les familles ou les télétravailleurs. Les appartements du T1 au T5 proposent deux espaces de vie distincts facilitant ainsi la cohabitation, tout en préservant l'intimité de chacun. [19]

Acteurs du projet : Icade (filiale Caisse des Dépôts)

Logements : 3 opérations en cours en 2012 sur le Grand Lyon offrant des logements allant du T1 au T5

Type d'habitat : collectif

Redevance : n.d.

Services : Non

Caractère intergénérationnel : Oui

→ ROUEN (76) – 111 000 hab. – Projet d’habitat participatif intergénérationnel



BVGM, 2016

Description : Le quartier de la Grand-Mare à Rouen compte beaucoup de seniors propriétaires de petits pavillons, qui se révèlent parfois inadaptés aux personnes âgées en perte d'autonomie. Afin de répondre à ces situations, « Bien Vivre et Vieillir à la Grand-Mare », association créée en 2016 par des habitants du quartier, a initié un projet d'habitat participatif innovant, solidaire et intergénérationnel. Il consiste en la création de logements accessibles et adaptables autour de jardins et de potagers partagés. Certains espaces et activités seront mutualisés comme une buanderie, une salle commune, des ateliers, deux studios d'amis et des bureaux associatifs... 35 logements du T1 au T5 seront proposés à la location ou en accession afin de favoriser la mixité au sein de l'opération. 60% des logements seront destinés aux seniors. La participation des habitants du quartier est au cœur du projet dont la réalisation est confiée au bailleur social Logiseine. Il devrait voir le jour en 2019. En outre, en partenariat avec l'association Partageons un Havre, BVGM investit également la question de la cohabitation intergénérationnelle en mettant en relation des propriétaires seniors du quartier avec des étudiants de l'école des Beaux-Arts, récemment installée à la Grand-Mare. [20]

Acteurs du projet : Associations Bien Vivre et Vieillir à la Grand-Mare, Partageons un Havre, l'ESADHaR, Logiseine,

Logements : 35 logements du T1 au T5 en location ou accession dont 60% pour les seniors + accueil d'étudiants chez les personnes âgées

Type d'habitat : individuel et collectif

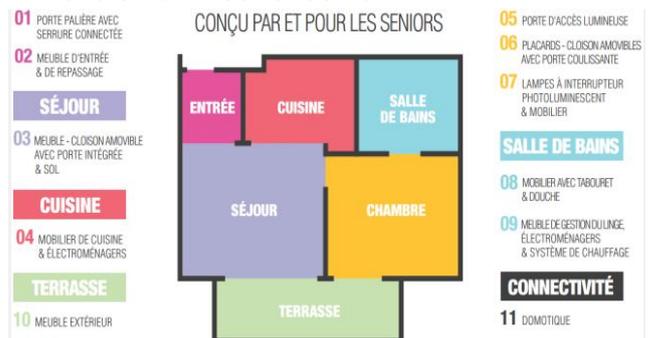
Services : Espaces mutualisés, potagers, activités associatives ...

Caractère intergénérationnel : Oui

Les logements évolutifs et modulaires

Le principe des logements évolutifs ou « personnalisables » est d'anticiper dès la conception l'évolution des besoins des résidents. Le concept permet de répondre à de nombreux enjeux liés aux changements de modes de vie : décohabitations plus fréquentes, évolutions de la cellule familiale traditionnelle, vieillissement de la population etc. Le logement évolutif permet notamment à des personnes qui font face à une perte d'autonomie (handicap, vieillissement, etc.) de rester à leur domicile, moyennant des travaux plus légers que dans le logement traditionnel car l'adaptation nécessaire aura été prévue en amont. Les logements sont donc dépourvus de marches, offrent la possibilité d'élargir les espaces de circulation par le déplacement de cloisons, permettent l'installation de douches à l'italienne, etc. [7]

→ EMERAINVILLE (77) – 7500 hab. – Logements évolutifs « Habitat Senior »



Source : senioractu.com

Description : Initié en 2013 par un consortium d'entreprises dirigé par le groupe Senioriales et le Centre technique industriel français construction bois aménagement (FCBA), l'entreprise « Habitat senior » propose des logements qui s'adaptent aux besoins des personnes âgées. Ils intègrent quelques principes de l'habitat modulaires couplés à des innovations ergonomiques et technologiques. Le premier appartement à géométrie variable pour seniors a été inauguré en novembre 2015 à Emerainville. Après un test d'un an et demi par des couples volontaires, le consortium décidera ou non de commercialiser ce concept révolutionnaire. [21]

Acteurs du projet : Senioriales et FCBA

Type d'habitat : collectif et individuel groupé

Caractère intergénérationnel : Oui

Les opérations mixtes

Certaines opérations d'aménagement intègrent dès leur conception une mixité d'usages, une diversité de logements favorisant la mixité sociale et une dimension intergénérationnelle. Les logements sont alors adaptés aux besoins de l'ensemble des ménages, quel que soit leur âge ou leur niveau de revenus. Ce type de projet répond à la diversité des besoins et pas seulement ceux des seniors et permet de redynamiser un quartier ou une petite commune.

[1]

→ BENY (01) – 740 hab. – Logements locatifs sociaux « Haissor » en centre-bourg



Domaine de Dorthand. Conseil départemental de l'Ain

Description : Issus d'un appel à projets du Conseil Départemental de l'Ain, les programmes « Haissor » (Habitat intégré Service Solidaire Regroupé) visent à construire, au cœur du village, à proximité des activités de services de la commune, des petits appartements réservés aux seniors, intégrés dans un ensemble immobilier plus large. Les projets reposent sur un partenariat entre bailleurs sociaux, Conseil Départemental, associations et communes. Le Domaine de Dorthand à Beny dispose de 17 logements locatifs dont 5 adaptés aux personnes âgées. Ce projet vise à loger les personnes âgées éligibles au logement social, autonomes ou en perte d'autonomie. Les logements sont répartis en quatre bâtiments collectifs, les appartements (T1 ou T2) pour seniors sont situés en rez-de-chaussée, une salle commune de 55 m² est mise à disposition pour les visites, repas ou autre. Tous les logements possèdent une entrée individuelle sécurisée et un équipement domotique. Cet écoquartier du petit village de l'Ain est défini comme un « logement social exemplaire en matière environnementale ». Il reste à proximité de tous les services que propose la commune, ce qui permet de ne pas couper les seniors de la vie de quartier. [22]

Acteurs du projet : Ain Habitat, Conseil Départemental de l'Ain, commune, associations

Logements : 17 logements (T1 à T4)

Type d'habitat : collectif

Redevance : n.b

Services : Domotique, services à la personne, espaces mutualisés

Caractère intergénérationnel : Oui

Annexes

Index des expériences citées

L'habitat regroupé.....	4
→ NIORT (79) – 60 000 hab.- Résidence sociale « Le Patio » labellisée « Habitat Seniors Services »	4
→ SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76) – 29 200 hab.- Tour Aubisque.....	5
→ DONZERE (26) – 5 600 hab.- Béguinage.....	5
→ LOUVIERS (27) – 18 700 hab.- Papy-loft « Les Tournesols »	6
→ BUCHY (76) – 1 433 hab.- Village seniors	6
→ BIHOREL (76) – 8 400 hab.- Résidence « Les villages d'Or »	7
→ STRASBOURG (67) – 271 782 hab.- immeuble « le Premium ».....	7
Le logement partagé	8
→ CHERAUTE (64) – 1 300 hab. – Colocation entre personnes âgées dans une maison adaptée	8
→ ANGERS (49) – 154 500 hab. – Dame active, 74 ans, recherche présence rassurante.....	9
→ ROUEN (76) – 111 000 hab. – Famille accueille 2 personnes âgées ou handicapées.....	10
L'habitat mixte	11
→ LYON (69) – 509 000 hab. - Le « Bihome »	11
→ ROUEN (76) – 111 000 hab. – Projet d'habitat participatif intergénérationnel	12
→ EMERAINVILLE (77) – 7500 hab. – Logements évolutifs « Habitat Senior »	12
→ BENY (01) – 740 hab. – Logements locatifs sociaux « Haissor » en centre-bourg.....	13

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA)

Les EHPA regroupent deux types de structures :

- les structures d'habitat collectif avec services, dédiées aux personnes âgées autonomes. La forme la plus courante est la « résidence pour personnes âgées » (renommée « logement-foyer » en 2002² puis « résidence autonomie » en 2015³). Il s'agit de « résidences seniors » ou « résidences services » dans le cas d'une gestion privée, mais elles ne sont pas toujours conventionnées par le Département ;
- les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou « maisons de retraite ». Ils sont parfois rattachés à un centre hospitalier (comme les unités de soins longue durée) et proposent des places en accueil de jour ou en hébergement temporaire.

Public	Dénomination	Statut	Description
Personnes âgées autonomes	Résidence autonomie	Public	Structure non médicalisée soumise à agrément (Etat, Département), souvent d'initiative publique, proposant la location d'appartements T1 à T2 à loyers modérés. Les locataires bénéficient d'équipements et de services collectifs facultatifs et payants (restauration, blanchisserie, gardien, activités de loisirs).
	Résidence services	Privé	Structure non médicalisée d'initiative privée proposant la location ou l'achat d'appartements (studios et plus) dans un ensemble hôtelier. Les résidents bénéficient d'équipements et de prestations collectives (restauration, blanchisserie, services ménagers, salles d'activités...). La loi de 2015 ² devrait préciser les modalités d'encadrement de ces structures.
	Maisons d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA)	Public	Forme d'habitat groupé d'abord développée en milieu rural et imaginée par la Mutualité Sociale Agricole au milieu des années 1980. Ce concept social et architectural repose sur l'idée de préserver et stimuler l'autonomie grâce à un accompagnement spécifique des résidents (animations, participation aux repas...) et à une organisation fonctionnelle du bâti (25 appartements maximum, espace commun, proximité du centre bourg, espace ouvert vers l'extérieur). Les projets de création sont portés par les collectivités, en concertation avec la population. Les MARPA sont ensuite gérées par une association ou le CCAS.

Personnes âgées dépendantes	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	Public ou privé	Structure assurant l'hébergement en chambres meublées des personnes dépendantes. Elles sont prises en charge grâce à un ensemble de prestations (aide à la vie quotidienne, surveillance médicale, soins assurés en continu notamment par du personnel médical, aides médico-psychologiques...) et de services (restauration, blanchisserie, activités de loisirs...).
	Unité de soins de longue durée (USLD)	Public	Service rattaché à un établissement hospitalier. L'admission a lieu en général à la suite d'une hospitalisation.
	Unité de soins spécifiques Alzheimer ou syndromes apparentés	Public ou privé	Service hospitalier spécialisé permettant la prise en charge de personnes âgées désorientées, répondant à des critères précis de qualification du personnel, de soins spécifiques et de participation des familles.

² Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale

³ Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement

Bibliographie

Ouvrages généraux

- [1] AUDIAR. Habitat et vieillissement : les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel. Rennes : AUDIAR Rennes, 2015, p. 1-133. - PAR2413
- [2] MOREL, Annick ; VEBER, Olivier. Société et vieillissement : Rapport du groupe n° 1. République Française, juin 2011, p. 3-6. - POP1197
- [3] BOULMIER, Muriel. L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : Un chantier d'avenir. Paris : La Documentation Française, 2009, p. 7-13. - POP1203
- [4] AUTHIER, Jean-Yves (dir.) BONVALET, Catherine (dir.) LEVY, Jean-Pierre (dir.). Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels. Lyon : Presses Universitaires de Lyon, 2010, 428 p. - POP1165
- [5] CENTRE D'ANALYSE STRATEGIQUE. L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la dépendance. La Note d'analyse, n° 245, oct. 2011.- 12 p. - TIR1663
- [6] AURBSE, LA CREA. Les besoins actuels et à venir des seniors en matière d'habitat dans la CREA. Diagnostic et propositions de pistes d'action. Rouen, AURBSE, 2014, 77 p. - AUR1700
- [7] ATU37. Le logement évolutif : une réponse aux aspirations et ressources des ménages ? Questions d'habitat n° 7, mars 2015, 16 p.

Articles de presse

- [8] Des services pour les seniors dans les résidences HLM. La Nouvelle République, 08/04/2015.
- [9] Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray. Seniors : où se loger ?
[en ligne] <http://www.ville-saintetiennedurouvray.fr/pages/hebergements>
- [10] Béguinage. Actualités Habitat, hors-série n° 2, juin 2015, p. 18.
- [11] Conseil Départemental de l'Eure. Dossier : Quel habitat alternatif pour les seniors ? Tandem, n° 13, mars 2015
- [12] PISON, Herve. Le village senior en construction à Buchy. Normandie actu, 05/10/2012.
- [13] Résidence seniors : Les Villages d'Or Bihorel
[en ligne] <http://www.les-villages-dor.com/residences-seniors/les-villages-dor-bihorel>
- [14] MIGUET, Laurent. Strasbourg : le Premium, un immeuble pour vieillir en beauté. Le moniteur des travaux publics, 18/03/2014
- [15] Chéraute : Etxeka cherche encore des colocataires pour sa maison. La République des Pyrénées, 27/09/2013
- [16] Cohabitation intergénérationnelle. Actualités Habitat, Juillet 2014, n° 994, p.18
- [17] Association « Le temps pour toiT »
[en ligne] <http://letempspourtoit.fr/>
- [18] Association Famidac
[en ligne] <http://www.famidac.fr/>

[19] ICADE. Un nouveau concept d'habitat partagé. Bihome. Dossier de presse 1^{er} juin 2012

[20] Association Bien vieillir à la Grand Mare. Bilan de l'activité de BVGM. Rouen : BVGM, 2016, 11 p.

[21] Habitat senior : pour un logement évolutif. Senior Actu, 09/11/2015.

[en ligne] http://www.senioractu.com/Habitat-senior-pour-un-logement-evolutif_a18490.html

[22] Domaine de Dorthand. Actualités Habitat, juin 2015, hors-série n° 2. p. 16

Autres sites web de référence

ANIL : <http://www.anil.org>

Logement Senior : <https://www.logement-seniors.com>

Ministère du logement et de l'égalité des territoires : <http://www.territoires.gouv.fr>

Portail gouvernemental d'information aux personnes âgées : <http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/>

Pour bien vieillir : <http://www.pourbienvieillir.fr>

Glossaire

Autonomie, Gérontologie, Groupe Iso-Ressources (AGGIR) : La grille AGGIR est utilisée pour évaluer l'autonomie d'une personne dans son environnement par le biais d'un entretien. La grille va de GIR6 (quasi-autonomie) à GIR1 (dépendance).

Allocation Personnalisée pour l'Autonomie (APA) : aide financière à l'autonomie des personnes âgées de plus de 60 ans versée par les départements pour les résidents en établissement ou à domicile.

Aides sociales aux personnes âgées : L'aide sociale est attribuée aux personnes dépourvues de ressources suffisantes pour assurer en totalité ou en partie le coût de l'hébergement. Cette aide est attribuée aux personnes de plus de 60 ans, résidant en France (ou si étrangère, possédant un titre de séjour en cours de validité) et dont les ressources sont inférieures au montant des frais d'hébergement.

Domotique : Ensemble des technologies de l'électronique de l'information et des télécommunications utilisées dans les domiciles. Elles visent à assurer des fonctions de sécurité, de confort, de gestion d'énergie et de communication qu'on peut retrouver dans une maison.

Habitat Senior Services (HSS) : La labellisation Habitat Senior Services® est attribuée à un organisme lorsqu'il est en capacité de produire des logements qui répondent aux cahiers des charges techniques HSS et est en capacité de les gérer et de mobiliser des partenaires. Un logement est dit labellisé lorsque ce dernier est situé dans un environnement de services de proximité favorable, accessible (abords et parties communes adaptés), adapté.

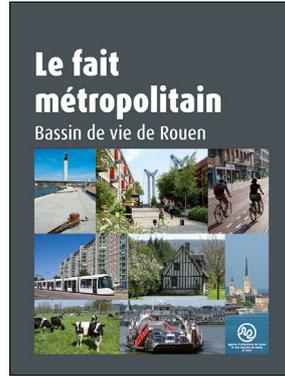
Maintien à domicile : Le maintien à domicile consiste à permettre à une personne âgée de continuer à vivre chez elle malgré une perte d'autonomie. Il s'accompagne généralement de certains aménagements du domicile pour sécuriser la personne et faciliter ses gestes au quotidien.

Résidence : Une résidence est un ensemble de logements, composé d'au moins un immeuble collectif ou de deux logements individuels.

Services d'aide et de soins à domicile : Les SSIAD (Services de Soins Infirmiers À Domicile), services médico-sociaux, assurent sur prescription médicale aux personnes âgées malades ou dépendantes, les soins infirmiers et d'hygiène générale ainsi qu'une aide à l'accomplissement des actes essentiels de la vie. Les SPASAD (Services Polyvalents d'Aide et de Soins À Domicile) associent et coordonnent les SAD (Services d'Aide à Domicile) et SSIAD.

Urbanisme : Ensemble des règles et mesures juridiques qui permettent aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols.

Pour en savoir plus



www.aurbse.org

agence d'urbanisme de rouen et des boucles de seine et eure
 101, Bd de l'Europe - CS 30220 - 76004 Rouen cedex 1
 Tél : 02 35 07 04 96 - Fax : 02 35 36 82 98
 Courriel : contact@aurbse.org - Site : www.aurbse.org