



Webinaire – Les matins de l’Aura Quel(s) habitat(s) seniors demain ?

Mercredi 09 12 2020 – Angers

Le webinaire a été organisé par l’Aura, l’agence d’urbanisme de la région angevine. Les intervenants se sont succédé comme suit :

- *Camille Devaux, maîtresse de conférence en Urbanisme et Aménagement à l’Université de Caen. Présentation des éléments-clés sur la vieillesse ainsi que des enjeux de l’habitat alternatif.*
- *Ghislain Mourgues, directeur d’études habitat et urbanisme, CEREMA Sud Ouest. Mise en avant d’études de cas sur les habitats alternatifs.*
- *Bruno Legonidec, chargé de projet en habitat et urbanisme, CEREMA Sud Ouest. Présentation des enjeux sociaux et urbains du vieillissement.*

Les aspirations des seniors aujourd’hui ne sont plus les mêmes que dans les années 2000. Les plus de 60 ans n’ont plus les mêmes projets de retraite. En 2020, « vieillir n’est plus synonyme de perte d’autonomie », comme l’explique Ghislain Mourgues. Les personnes âgées souhaitent à 90 % rester à leur domicile. Mais, leurs logements et les logements sociaux ne sont pas toujours adaptés. De nouvelles formes d’habitats alternatifs ont alors émergé pour tenter de répondre aux nouveaux besoins.

1. Éléments-clés sur la vieillesse

Différents termes pour désigner les personnes âgées :

- Le **troisième âge** : inventé au cours des années 1970 avec une **politique vieillesse** nouvelle axée vers **toutes les personnes âgées**. Le 3^{ème} âge est considéré comme un « **temps de loisirs** ». Cette qualification est moins utilisée maintenant.
- La **vieillesse dépendante** : terme utilisé par les gériatres dans les années 1970. La dépendance est aujourd’hui une notion juridique à part entière.
- Les **seniors** : davantage utilisé par les **médias** à partir des années 90. Cette qualification a des aspects plutôt **marketing** et **commerciaux** (abonnements SNCF, etc.). Le terme a un côté flou mais renvoie à un certain **dynamisme**.

La **perte d’autonomie** concerne 2,4 millions de personnes sur 18 millions de + de 60 ans. 91 % des personnes de + de 75 ans ne vivent pas en EPHAD. « **Vieillir n’est pas synonyme de perte d’autonomie** ».

On vit par ailleurs de plus en **plus longtemps** et en **meilleure santé**. Camille Devaux, qui a notamment réalisé une thèse sur l’habitat participatif, nous présente cette tendance comme suit :

- **Aujourd’hui**
 - personnes de 65 ans et + : 13,6 millions soit **20% de la population**,
 - personnes de 75 ans et + : 6,3 millions soit **9,3 % de la population**.
- **Projections pour 2070**
 - personnes de 65 ans et + : 22 millions soit quasiment **30 % de la population**,



- personnes de 75 ans et + : 13,5 millions soit **18 % de la population**.

2. Les seniors ont des besoins spécifiques auxquels il faut essayer de répondre au mieux

2.1. Les besoins des seniors

La vieillesse est un **processus complexe**. Chacun la vit de manière différente, l'objectif étant le « **bien-vieillir** ». Les personnes âgées souhaitent majoritairement **rester à leur domicile** le plus longtemps possible. Le **besoin de garder leur liberté** est fondamental (par exemple se coucher et manger à l'heure qu'elles désirent). Elles ne veulent pas perdre leur **confort**, leur **espace de sécurité**, de **prise de risque** et leur **bien-être** quand les conditions de logement sont bonnes.

2.2. Habitat alternatif et seniors, les points de vigilance à observer

L'habitat est au centre des problématiques de **solitude**, d'**isolement** et de **précarité économique**. Il peut en être le facteur aggravant des **risques** au niveau :

- **sanitaire** si la **configuration du logis** est mal adaptée
- **économique** si le logement est cher à entretenir
- **social** si la personne est éloignée des services/ fait face à un voisinage indifférent

L'offre d'habitat doit prendre en considération ces risques.

Dans tous les types d'habitat alternatif, on retrouve cette volonté de **rester actif**, de **prendre part et d'exister**. Les personnes souhaitent aussi **rompre la solitude et l'isolement**, **se sentir utile** et **garder une forme de liberté**. Les **profils des habitants sont variés** culturellement, socialement et économiquement.

Pour les seniors, il faut penser à une architecture adaptée mais **non stigmatisante** : respect de la séparation intimité/collectif, la largeur des douches, etc. mais également réfléchir à une **localisation proche des services** et des **équipements de soins** ainsi qu'à l'**accessibilité des transports**.

3. Les habitats alternatifs en question, l'adaptation des villes au vieillissement de la population

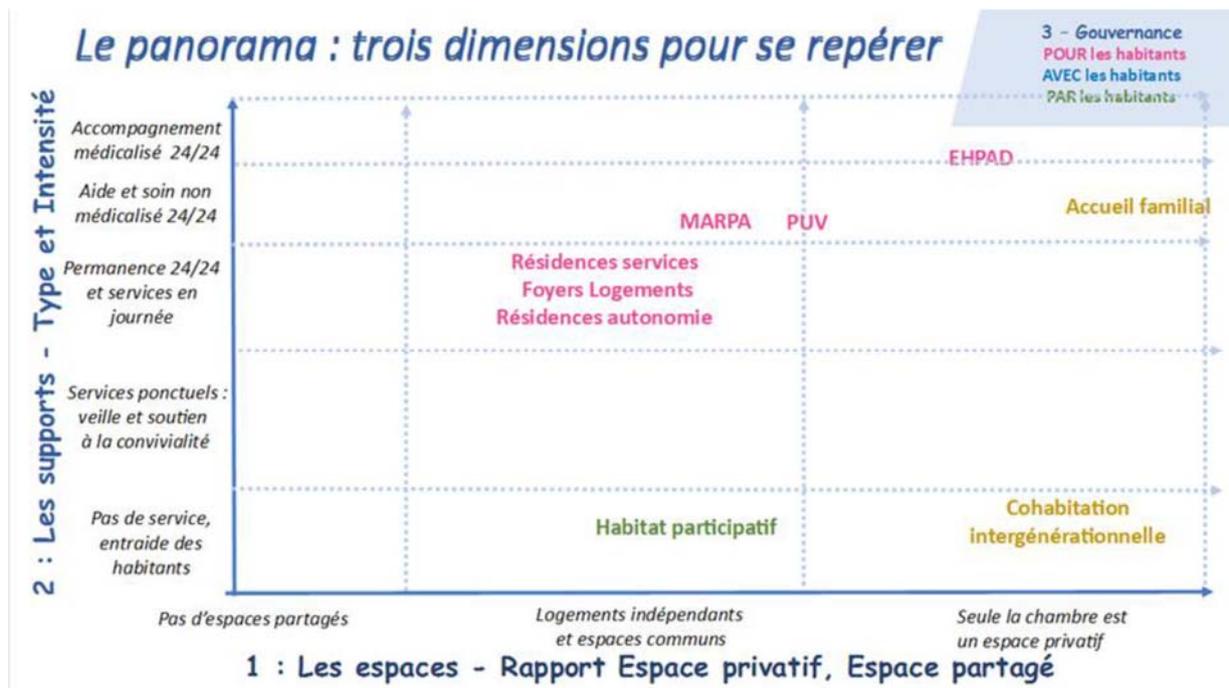
3.1. Une offre variée d'habitats alternatifs

Une offre assez diverse d'habitats alternatifs existe :

- Les résidences intergénérationnelles
- Les domiciles partagés
- Les colocations seniors et intergénérationnelles
- L'habitat participatif

Il y a des projets faits **par/pour/avec les habitants**. Mais ce qui les différencie aussi, au-delà de la gouvernance, ce sont les **services offerts ou non au sein du logement** ou de la résidence, les **soins médicalisés réguliers sur place**, les **animations et activités**, etc. Tout dépend du type d'habitat choisi.

Certains souhaitent éviter « **l'effet miroir** » : ils ne veulent pas vieillir plus vite en ne côtoyant que des personnes de leur tranche d'âge. Ceux-ci choisissent plutôt les résidences intergénérationnelles.



Doc fait par Hélène Leenhardt, membre du Réseau HAPA et du collectif Habiter autrement, tiré du diaporama de M. Bruno Legonidec

Définitions :

- MARPA : Maisons d'Accueil Rural pour Personnes âgées. Ce sont de petites unités de vie en milieu rural pour les personnes âgées qui souhaitent rester proches de leur ancien lieu de vie ou se rapprocher de leur famille en gardant leur autonomie.
- PUV : Petite Unité de Vie. Logement indépendant avec espaces communs à disposition.

Les habitats alternatifs peuvent être originaux. Il y a des résidences intergénérationnelles **thématiques** avec des salles communes proposant des activités en adéquation avec la thématique (musique, ...). Ces salles sont ouvertes au public extérieur pour favoriser la mixité et l'échange.

- **Exemple de la résidence intergénérationnelle Concert'ô à Bordeaux**



Source : Résidence Concert'ô – Bassins à Flots – Bordeaux (33) | PRAd'A — Palmarès Régional d'Architecture en Nouvelle-Aquitaine (palmares.archi)



Porteur de projet : Enéal (ex Logévie)

Coût du projet : 6 000 000 HT

Financement PLUS (70%) et PLAI (30%)

Loyers : 6€ m² (PLUS) et 5€m² (PLAI)

Soit 324 € en moyenne pour un T2 et 426 € le T3 en PLUS

PLUS = Prêt Locatif à Usage Social

PLAI = Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le mot d'ordre demeure « **rester maître de sa vie** » en exprimant ses revendications.

Ces projets ont par ailleurs un coût. Ils sont souvent dépendants des **aides publiques**. Le **rôle des collectivités** est primordial. Le **besoin « potentiel » de logements** pour des seniors autonomes est actuellement de 15,6 millions. Il atteindra les **18 millions d'ici 2030 !**

3.2. Zoom sur l'habitat participatif

L'habitat participatif « permet à des **groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement**, en combinant **espaces privatifs** et **espaces communs** pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations » (selon Habitat participatif France.fr). La loi ALUR reconnaît progressivement ce type d'habitat. Les projets sont portés par **l'association de futurs habitants** qui se regroupent autour de valeurs et d'envies communes. Ces associations de propriétaires élaborent un logement collectif dont le choix de la localisation, la réalisation et les règles de vie sont choisis **en commun**.

Conclusion

Pour l'élaboration de ces projets d'habitat alternatif, il convient d'être **parfaitement clair avec les potentiels futurs habitants**. Il faut laisser le choix et **ouvrir les possibles**. Tous les seniors n'ont pas les mêmes besoins. Ils ne sont pas au même stade dans leur vie ou leur perte d'autonomie. Il sera donc important de **prévenir la perte d'autonomie** et de **faire s'exprimer les personnes âgées sur leurs besoins**. Les bailleurs sociaux ont un rôle à jouer. Il ne faut pas construire les habitats pour en faire une vitrine mais **prendre en compte l'humain**. Ceux-ci disposent de fichiers avec des indications sur les habitants. Il pourrait alors être possible de savoir qui sera potentiellement en perte d'autonomie dans les années à venir : aller à leur rencontre et proposer des **alternatives pour mieux-vivre le vieillissement**. Des questions se posent également quant à la participation de chacun : savoir **quoi faire en cas de déficience cognitive**, savoir **qui décide**.

L'habitat alternatif doit se trouver à **proximité des services, des équipements de soin et des moyens de transport**. Il faudrait faire un travail partenarial pour qu'ils prennent plus en compte la **difficulté de mobilité** des personnes âgées. Les seniors sont parfois dissuadés de prendre les transports (si le bus redémarre quand ils achètent un ticket par exemple). Ce qui les conduit à perdre en mobilité et en autonomie.

Il faut donc réussir à **qualifier les besoins** et adapter les **villes au vieillissement de la population**.

Le Bloc-Notes de l'Agence, édité et imprimé par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 avenue de Colmar, 68 200 Mulhouse

Rédaction : Elodie ROUSSEL

Date : décembre 2020

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et référence exacte