

# L'HABITAT DES SÉNIORS: COMMENT INNOVER?

SYNTHÈSE DES PETITS DÉJEUNERS

DÉCIDEURS-CHERCHEURS DU 12 AVRIL 2016



JUIN 2016

2.16.001



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)



**IAU**

INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

\* île de France



# **L'habitat des séniors, comment innover ?**

Synthèse du petit déjeuner décideurs-chercheurs  
du 12 avril 2016

Juin 2016

## **IAU île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général par intérim : Fouad AWADA  
Synthèse rédigée par Olivier MANDON et Lucile METTETAL, Département Habitat et Société  
Coordonnée par Brigitte GUIGOU, Mission formation - partenariat et recherche  
N° d'ordonnancement : 2.16.001

*Crédits photo de couverture : CC0 public domain/pixabay*



**Cette note présente les principaux enseignements du petit déjeuner du 12/04/2016.**

Elle s'inscrit dans le thème transversal des petits déjeuners décideurs-chercheurs 2015/2016 sur l'innovation territoriale.

La synthèse générale de ce cycle 2015/2016, qui sera publiée en septembre 2016, s'appuiera sur les 4 petits déjeuners suivants :

- Faire la ville pour/ par/ avec les créatifs ? (24/09/2015)
- Equipements sportifs en ville : pourquoi et comment innover ? (16/02/2016)
- L'habitat des séniors : comment innover ? (12/04/2016)
- Habitat social et sécurité : un champ d'action innovant ? (07/07/2016).



## **Programme du petit déjeuner décideurs-chercheurs du 12 avril 2016**

### **L'habitat des séniors : comment innover ?**

Ce petit déjeuner organisé par l'IAU îdF s'inscrit dans un cycle d'échanges entre chercheurs et décideurs sur des sujets à enjeux.

Dans un contexte où bien vieillir signifie conserver son autonomie, l'habitat des seniors est une préoccupation grandissante de l'action publique et des acteurs du logement. La maison de retraite fait effet de repoussoir, le « chez soi » est idéalisé, mais trop souvent l'enjeu de l'adaptation de l'habitat est réduit à la seule question de l'accessibilité du logement. Pourtant, le lieu où l'on vit ne se limite pas à ses aspects fonctionnels ; il est aussi l'expression de soi, de son intimité, et l'espace où se jouent les solidarités familiales et de voisinage. En idéalisant le maintien à domicile, la société se trouve confrontée à un paradoxe qui pose la question de sa responsabilité morale, celui du risque associé à la solitude des âgés.

Face à ces enjeux, des formes innovantes et alternatives se développent : « nouveaux modes de cohabitation, domotique, services à la personne. Ce sujet fait actuellement l'objet d'une étude à l'IAU îdF. Lors de ce petit déjeuner, un chercheur et un décideur feront le point sur les réflexions et les innovations actuelles : que révèle cette palette de solutions intermédiaires, entre domicile et institution ? D'où vient cet engouement pour l'intergénérationnel alors que le vivre ensemble reste difficile à décréter ? Les nouvelles formes d'habitat n'imposent-elles pas un mode de vie aux aînés ? La participation du public alimentera et prolongera la discussion.

#### **Programme :**

8 h 30 : Accueil des participants par un petit déjeuner francilien

- Ouverture :

Catherine BOILLOT, directrice du département Habitat et société de l'IAU îdF

- Introduction :

Olivier MANDON, économiste à l'IAU îdF et Lucile METTETAL, géographe-urbaniste à l'IAU îdF

- Animation :

Brigitte GUIGOU, chargée de mission formation, partenariat et recherche à l'IAU îdF

9 h 15 - 9 h 45 : Interventions de :

- Elian DJAOUI, psychosociologue, consultant, membre du Centre international de recherche, formation et intervention en psychosociologie (CIRFIP)

- Éric VIALATEL, fondateur des « Maisons de Marianne », PDG de Marianne Développement

9 h 45 - 10 h 30 : Echanges avec la salle

- Débat

## L'habitat des seniors : comment innover ?

### De quoi s'agit-il ?

**Olivier Mandon, Lucile Mettetal, IAU idF**

Après avoir décliné une offre standard sur le territoire national, les politiques publiques ont affirmé dès les années 80, leur volonté de promouvoir une forme de libre choix dans les modes d'habiter des personnes âgées et de prendre en compte la diversité des besoins. Entre le domicile strictement privatif et l'institution, se sont alors développées des formes d'habitat intermédiaire, qui se sont parfois heurtées aux normes et aux contraintes du secteur gérontologique.

Aujourd'hui, **des alternatives d'un genre nouveau** se développent hors du champ médico-social, dans le droit commun du logement, et proposent différents modes d'accompagnement de la vieillesse. Qu'il s'agisse d'initiatives portées par les habitants eux-mêmes, par le monde associatif, ou par des acteurs privés encouragés par le marché florissant de la Silver économie, elles ont en commun de vouloir préserver l'autonomie et de favoriser une certaine sociabilité. Et comme l'écrit le sociologue Dominique Argoud, « *elles augurent une évolution sociétale, dont les contours ne sont pas encore nettement dessinés, mais dont l'orientation générale ne fait aucun doute* ». Ces alternatives peuvent se décliner en quatre types, aux contours perméables :

- **l'habitat intergénérationnel**, sous la forme de colocation ou de résidence, dont l'objectif est de favoriser les solidarités entre générations ;
- **l'habitat services**, en pleine expansion qui vise des seniors en quête d'un environnement confortable, convivial et sécurisé ;
- **l'habitat adapté**, à l'image des « granny annexes » ou « senior cottage », qui allient rapprochement familial, ergonomie et évolutivité du logement ;

- **l'habitat autogéré**, qui affirme un projet commun et une volonté de prendre en main son vieillissement en respectant le libre arbitre de la personne âgée.

Autant de formes qui donnent à voir le besoin d'imaginer d'autres modes d'habiter et qui atténuent la frontière historique entre domicile et institution.

**La loi du 1<sup>er</sup> janvier 2015, relative à l'Adaptation de la société au vieillissement (ASV)**, donne la priorité à l'accompagnement à domicile. Elle met en exergue : un plan national d'adaptation de 80 000 logements ; le développement du microcrédit pour permettre aux âgés à faibles revenus de financer leurs travaux d'adaptation ; l'amélioration de la prise en charge des personnes en perte d'autonomie par le relèvement des plafonds de l'APA<sup>1</sup> et la reconnaissance du rôle essentiel joué par les "proches aidants" avec notamment l'instauration d'un « droit au répit ». La loi prévoit également le développement de l'offre d'habitat intermédiaire et la modernisation des logements-foyers, appelés désormais « résidences autonomie ».

Si la **population francilienne** vieillit moins vite que sur l'ensemble du territoire national, l'Ile-de-France est bien sûr concernée par ces enjeux. On observe une accélération du vieillissement ces dernières années et un phénomène plus marqué en grande couronne. A noter également que les projections tendanciennes à 2030 montrent une proportion des plus de 85 ans en forte augmentation.

**Point de vue : Elian DJAOUI, psychosociologue, consultant, membre du CIRFIP**

Une forme de paresse intellectuelle nous conduit à parler des personnes âgées comme d'une catégorie homogène, niant ainsi la diversité des situations, des histoires de vie, et des appartenances sociologiques.

Évoquer les besoins des personnes âgées c'est faire l'hypothèse erronée qu'ils seraient radicalement différents de ceux des plus jeunes.

---

<sup>1</sup> Allocation personnalisée d'autonomie

Bien sûr l'affaiblissement des capacités physiques a des effets sur les modes d'appropriation du domicile comme de l'espace public. Mais le premier obstacle à la satisfaction de ces besoins est très certainement lié au rapport plus ou moins problématique que notre société de l'hyperactivité entretient avec le grand âge. Une société qui produit des mécanismes d'exclusion, des phénomènes de discrimination que les plus jeunes parviennent à déjouer, de par leurs ressources et leurs capitaux sociaux.

Un des besoins essentiels et non satisfaits des gens âgés, c'est le respect de leur identité. La personne âgée cherche à est être reconnue comme sujet, comme citoyen, comme personne, indépendamment de ses déficiences, sans avoir le sentiment d'être stigmatisée et enfermée dans sa tranche d'âge ou son handicap. Ainsi transformer le domicile, sanctuaire de l'intime, réceptacle de l'histoire de vie de l'habitant âgé, en annexe de l'hôpital, revient à malmener son identité; c'est un défi et un enjeu complexe pour les ergothérapeutes.

Quand une personne âgée devient physiquement dépendante, on finit par lui nier son autonomie, à savoir sa capacité à décider par elle-même, à choisir son mode de vie ; c'est une violence qui lui est faite. En prenant en charge tous les actes de la vie quotidienne de la personne âgée, le risque d'accélérer le glissement vers des troubles régressifs évoquant la sénilité, est réel. Favoriser l'autonomie, c'est accepter un autre type de risque, celui de laisser la personne âgée se confronter à des situations insécurisantes. Un postulat déstabilisant pour notre société à la recherche du risque zéro.

**Point de vue : Eric VIALATEL, Pdg de Marianne Développement et fondateur des Maisons de Marianne**

Lancées en 2008, les « Maisons de Marianne » sont des projets d'habitat social intergénérationnel avec l'intégration d'un bouquet de services. Leur fondateur, Eric VIALATEL, les désigne comme des logements « familiaux » et non comme des résidences pour seniors.

Depuis trois ans, la première Maison a été livrée à Menucourt (Val d'Oise), une dizaine d'opérations

sont en cours de livraison et cinquante autres sont planifiées.

Le concept, basé sur la rencontre, le partage et l'apprentissage du vivre-ensemble, fait la part belle aux espaces communs, intérieurs et extérieurs, permettant l'organisation d'animations, souvent initiées par les résidents eux-mêmes. Des lieux de vie (l'espace convivialité) qui favorisent le lien social sous formes de solidarités entre les résidents, pouvant se traduire par l'échange de services.

Des espaces sont mis à disposition des professionnels locaux, comme le coiffeur ou l'esthéticienne, mais aussi des associations et des bénévoles, référencés au sein du tissu local. Une attention particulière est ainsi portée à la proximité et aux liens avec la commune (portage des repas, de courses, circuits courts).

Les Maisons se composent en moyenne de 80 logements (de type T1, T2 ou T3). Leur configuration répond à la fois à des besoins spécifiques liés à la mobilité dans le domicile, à son occupation permanente ou à l'accueil de visiteur, et à des besoins partagés par l'ensemble des générations. Ainsi, l'espace de vie est généreusement dimensionné et donne sur une cuisine ouverte.

Le modèle économique est rendu possible par un financement en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). La pérennité économique des services, pris en charge par l'opérateur durant les trois premières années, s'appuie ensuite sur un régime associatif, selon un budget de fonctionnement estimé entre 7 et 10 000€/an. La gestion des opérations « Maison de Marianne » respecte celle du logement social. Le label « Maison de Marianne » soutient le maintien à domicile mais sans être intégré à la réglementation médicosociale.

---

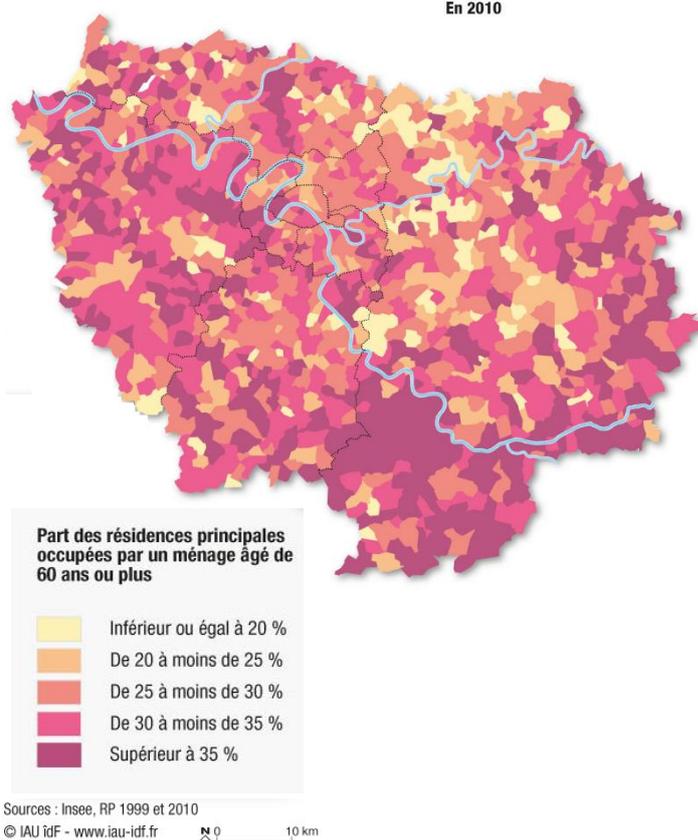
Ressources sur le web : podcast de la séance, diaporamas, bibliographie. <http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/societe-et-habitat/habitat-et-logement/habitat-des-seniors-comment-innover.html>

## Verbatim

**Elian Djaoui.** « Il y a une réelle demande des intervenants à domicile qui se heurtent à un certains nombres de questions : comment prendre en charge sans être intrusif, ou comment respecter l'intimité de l'agée ? »

« On parle beaucoup d'intergénérationnel, mais il y a des personnes âgées qui ne supportent pas les plus jeunes et vice-versa, et si on reste dans une logique d'autonomie et de dignité, on respecte cette liberté »

**Eric Vialatel.** « Il faut travailler en amont avec les attributaires, une personne âgée ne change pas de lieu de vie en deux mois... cela nécessite un accompagnement »

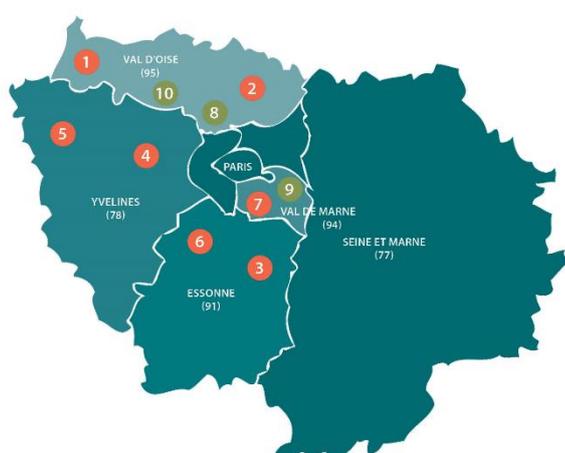


## Localisation des résidences et programmes immobiliers Marianne Développement

**7 RÉSIDENCES** OUVERTES

**40 PROGRAMMES** EN DÉVELOPPEMENT

**& PLUS DE 2000 LOGEMENTS D'ICI 2018**



### NOS RÉSIDENCES

- 1 • MENU COURT - 2013
- 2 • LUZARCHES - 2014
- 3 • EVRY - 2015
- 4 • MORAINVILLIERS - 2015
- 5 • FOLLAINVILLE-DENNEMONT - 2015
- 6 • BALLAINVILLIERS - 2015
- 7 • VILLENEUVE-SAINT-GEORGES - 2016

### LES PROCHAINES OUVERTURES

- 8 • MONTIGNY-LÈS-CORMEILLES - 2016
  - 9 • SANTENY - 2017
  - 10 • VAURÉAL - 2018
- HORS ILE-DE-FRANCE
- SIN-LE-NOBLE (59-NORD) - 2016
  - ROQUEFORT-LES-PINS - 2017 (06-ALPES-MARITIMES)

Téléphone : 01 46 25 55 55  
Mail : [contact@maisonsdemarianne.com](mailto:contact@maisonsdemarianne.com)

 *Les Maisons de Marianne*

**Hervé Leservoier. Directeur du développement social au sein du groupe Logement Français.** « La question des seniors est pour nous une véritable opportunité en matière d'innovation, ça a permis de faire évoluer deux métiers, celui de promoteur et celui de gestionnaire, de questionner les pratiques professionnelles sur le cahier des charges, la manière de penser et de concevoir les logements, de livrer des résidences plus personnalisées. »

**Julien Custot. Secrétaire général, Etablissement public de Senart** « Le logement intergénérationnel est aussi un moyen pour les élus d'éviter les problèmes du logement social et de favoriser son acceptation. Avec une question de privatisation des logements qui se pose à long terme. »

**Denis Ronsseray. Directeur de la recherche et de l'innovation du groupe Arcade.**

« Le secteur médico-social et le secteur logement social tirent sur la corde dans le même sens. Les deux formules ont leur intérêt, celui d'être au service des seniors, et de leur proposer un logement ou un hébergement adapté à leurs besoins, et pour qu'ils y soient le plus heureux ou le moins malheureux possible. »

« Nous travaillons nos produits logements-séniors pour avoir des adaptations moins lourdes, moins coûteuses, avec un système de services à la carte, ce qui permet une facture sociale adaptée et personnalisée, compatible avec le respect de notre statut de bailleur qui nous interdit de facturer des services à la personne. »

« C'est un vrai défi pour les bailleurs sociaux d'innover avec une réglementation aussi contraignante que celle du code de la construction et de l'habitation. Après des années de croisades auprès des cabinets ministériels, la loi autonomie autorise enfin une dérogation pour que le contingent préfectoral puisse accueillir prioritairement les seniors lorsque le logement s'y prête. Il nous faut continuer le combat. »



Habitat groupé solidaire à Villeneuve d'Ascq.  
Crédits : Association ToitMoiNous



Petite maison entièrement équipée installée à côté de l'habitation principale des proches.  
Crédits : Senior Cottage



Eco-Logis à Strasbourg.  
Crédits : Bruno Parasote

**Alain Lecerf. Conseiller au CESER et administrateur de URIOPSS IDF.** « Aujourd'hui, et ce depuis désormais quelques années, nous sommes confrontés à l'effet baby-boom qui est loin d'être terminé (environ encore 25 ans). Il n'y a toujours pas de vraies réponses fondamentales prenant en compte les personnes telles qu'elles sont, les réelles conséquences du vieillissement de la population, de choix politiques qui changent profondément notre regard sur la personne vieillissante. C'est un vrai sujet de société qui n'est toujours pas réglé même dans le cadre de la loi ASV. »

**Francis Carrier du collectif « Grey pride ».**

« De nombreuses opérations autorisent le regroupement affinitaire, qu'il soit socio-économique ou culturel, mais dès l'instant que l'on parle de communautés liées à l'orientation sexuelle, on touche à un tabou, et les pouvoirs publics s'y opposent. Pourtant il s'agit de personnes fragiles, et ce d'autant plus quand on sait qu'il n'y a aucune prise en compte des problèmes liés au VIH dans la filière gériatrique. »

**Abbel Guggenheim, habitant d'une résidence de la Ville de Paris.** « On a le sentiment aujourd'hui que l'hébergement collectif revêt une connotation péjorative lorsqu'il s'agit des personnes vieillissantes, là où à l'inverse on survalorise le fait de pouvoir rester chez soi. J'ai 69 ans et j'habite dans une résidence de la ville de Paris, personnellement c'est un mode de vie qui me convient. Et je suis gêné par cette tendance à la disqualification des résidences de vieux, assimilées à des ghettos ou des mouirois. »



La Fermette aux bleuets : seize petites maisons mitoyennes en brique rouge à Lambres-lez-Douai.  
Crédits : Richard Baron / Light Motiv



La maison des Babayagas à Montreuil.  
Crédits : S. Lucas

## Bibliographie

AUDIAR Rennes : Habitat et vieillissement – Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel, 2015

ARGOUD Dominique, UPEC, sciences de l'éducation et sciences sociales : la prise en compte des nouveaux lieux du vieillir par les politiques française, Ed. ERES, 2013

ARGOUD Dominique, « deux cultures en voie de rapprochement ? Enquête auprès des nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées », L'habitat et la gérontologie : Rapport de recherche PUCA MEEDDAT, 2008

BEGERET- AMSELEK Catherine : Vivre ensemble, jeunes et vieux  
Un défi à relever, coll. L'Age et la vie – Prendre soin des personnes âgées, Ed. ERES, 2015

BILLE Michel, *Manifeste pour l'âge et la vie avec C. Galopin et J. Polard*, Toulouse, Ed. ERES, 2012

BILLE Michel, *La tyrannie du bien vieillir*, Michel Billé et Didier Martz, coll. « Clair et net », Ed. Le bord de l'eau, 2010

BILLE Michel, *La chance de vieillir, essai de gérontologie sociale*, Paris, coll. « La gérontologie en actes », Ed. L'Harmattan, 2004

CHAPON Pierre-Marie, Adapter les villes au vieillissement. Enjeux d'aménagement et de gouvernance, ICADE, 2011

DELSALLE Marie et RAPEY Pierre, « J'y suis, j'y reste ! », documentaire en deux volets, Leroy Merlin Source, AG2R la Mondiale, 2015

DJAOUI Elian, « Approches de la culture du domicile », *Gérontologie et société* 2011/1 (n°136), p. 77-90.

DJAOUI Elian, « Intervention au domicile : gestion sociale de l'intime. », *Dialogue* 2/2011 (n° 192), p. 7-18

GUERIN Serge, Silver Génération – 10 idées reçues à combattre à propos des séniors, Ed. Michalon, 2015

GUERIN Serge, La Nouvelle société des seniors, Ed. Michalon, 2011

GUERIN Serge, Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens, La Documentation Française, Coll. Habitat et solidarité, Ed. La documentation Française 2008

LABORDE Catherine, Etat fonctionnel des personnes âgées vivant à domicile en Île-de-France, ORS, 2013

MEMBRANO Monique, ROUYER Alice, Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures, Pratiques du champ social, Ed. ERES, 2013

TAVOILLOT Paul, DESCHAVANNE Eric, Philosophie des âges de la vie, Ed. Grasset, 2007



**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49