



HAL
open science

L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal

Laurent Nowik, Anne Labit, Alain Thalineau, Laurine Herpin, Faina Grossman, Nathalie Martin, Béatrice Chaudet, Sébastien Diné, Nathalie Dubost

► To cite this version:

Laurent Nowik, Anne Labit, Alain Thalineau, Laurine Herpin, Faina Grossman, et al.. L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal : Programme " Habitat & Retraite ". [Rapport de recherche] Université François-Rabelais de Tours - UMR CITERES. 2011. halshs-01282726

HAL Id: halshs-01282726

<https://shs.hal.science/halshs-01282726>

Submitted on 9 Mar 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal

Programme « Habitat & Retraite »

*Projet initié par la région Centre, financé par la région Centre
et les universités de Tours et Orléans*

**Rapport d'activités
et rapport intermédiaire
de recherche des phases 1 et 2**

Ont participé à la rédaction de ce rapport :

Laurent NOWIK - coordinateur scientifique
Anne LABIT – responsable des travaux du CEDETE
Alain THALINEAU – responsable des travaux de CITERES
Laurine HERPIN – Ingénieur d'études à CITERES
Faina GROSSMAN - Ingénieur d'études au CEDETE
Nathalie MARTIN – Université d'Orléans
Béatrice CHAUDET – Université de Nantes
Sébastien DINE – Université d'Orléans
Nathalie DUBOST – Université d'Orléans

...

25 Novembre 2011

REMERCIEMENTS

La recherche « Habitat & Retraite » en cours ne pourrait pas être conduite sans la confiance que de nombreux acteurs publics et privés nous accordent. Ces derniers considèrent que le sujet traité s'inscrit dans une problématique d'une grande actualité, qui se renforcera encore avec l'augmentation du nombre des personnes âgées dans les territoires.

Nous tenons par conséquent à remercier très sincèrement toutes les personnes que nous avons interrogées par téléphone, celles que nous avons rencontrées, et plus encore les gestionnaires qui ont accepté de nous faire visiter leurs habitats intermédiaires et qui nous ont aidé à entrer en contact avec les résidents.

- SOMMAIRE -

Liste des abréviations	9
A) Présentation de l'activité scientifique	11
1) Rappel de l'intention de départ	11
2) Rappel des objectifs des phases 1 et 2 de la recherche	12
2.1) <i>Les habitats intermédiaires POUR les retraités (UMR CITERES)</i>	13
2.2) <i>Les habitats intermédiaires PAR les retraités (EA CEDETE)</i>	15
3) Synergie autour de la recherche et premières valorisations	18
3.1) <i>Le programme Seniors + de la Ville de Tours</i>	18
3.2) <i>Publications des chercheurs en lien avec la thématique de la recherche</i>	22
3.3) <i>Travaux universitaires</i>	23
3.4) <i>Participation à des colloques</i>	23
3.5) <i>Organisation du travail collectif et composition des équipes</i>	26
B) Rapport intermédiaire de la tâche 1 : <i>Premier état de la question de l'habitat conçu « pour » ou « par » les retraités</i>	27
Introduction	28
1) Etat des lieux des habitats intermédiaires « POUR » les retraités de la région Centre : les principales structures	29
1.1) <i>Des structures inégalement réparties sur le territoire régional</i>	35
1.2) <i>Les caractéristiques des établissements</i>	37
1.3) <i>Le public accueilli : qui est-il, d'où vient-il ?</i>	42
1.4) <i>Conclusion</i>	47
2) Les autres habitats intermédiaires « POUR » en région Centre	48
3) Habitats PAR en France et à l'étranger : de quoi parle-t-on ?	53
3.1) <i>Introduction</i>	53
3.2) <i>Repérage de l'habitat de type PAR en France</i>	54
3.3) <i>Repérage de l'Habitat de type PAR en Suède et en Allemagne</i>	56
4) Typologie : les dimensions qui permettent de distinguer les différents habitats intermédiaires	58
C) Rapport intermédiaire de la tâche 2 : <i>Le système d'acteurs et la réalisation d'habitats « POUR » ou « PAR » les retraités</i>	63
Introduction	64
1) L'habitat « POUR », en France (CITERES)	65
1.1) <i>Présentation des 14 terrains</i>	66
1.2) <i>L'émergence et la réalisation d'habitats intermédiaires</i>	72
1.2.1) <i>Des habitats qui ciblent des besoins et des publics différents : les caractéristiques du territoire et le rôle des élus</i>	72
1.2.2) <i>Les conceptions que les acteurs se font des besoins en termes d'habitats adaptés</i>	79

1.2.3) Le coût de la construction et le prix de revient de son futur fonctionnement.....	85
1.2.4) Synthèse : trois principales conceptions d'habitats intermédiaires.....	88
1.3) <i>Le fonctionnement des habitats intermédiaires</i>	89
1.3.1) Les habitats groupés sans services intégrés (Groupe 1).....	90
1.3.2) Les habitats avec un niveau de services "intermédiaire" (Groupe 2).....	92
1.3.3) Les habitats avec une offre de services globale (Groupe 3).....	98

2) L'habitat « PAR », en France (CEDETE)..... 110

2.1) <i>Présentation des trois terrains</i>	111
2.1.1) Présentation du premier terrain d'enquête (type 1) : Les Cocon3s (France entière).....	111
2.1.2) Présentation du deuxième terrain d'enquête (type 2) : Les Colocations étudiants-seniors (région Centre).....	112
2.1.3) Présentation du troisième terrain d'enquête (type 3) : Les Maisons partagées (Tarn).....	113
2.2) <i>Synthèse transversale : des systèmes d'acteurs différents pour répondre à des besoins des retraités différents</i>	115
2.3) <i>Conclusion : les difficultés qui freinent le développement d'habitats intermédiaires de type PAR en France</i>	117

3) L'habitat « PAR » en Allemagne (CEDETE)..... 119

3.1) <i>Introduction : le vieillissement et le "déclin" démographiques en toile de fond du développement de l'habitat groupé autogéré</i>	119
3.2) <i>Le programme fédéral des « maisons des générations » : un bilan mitigé</i>	120
3.3) <i>Le cas de la ville de Cologne : résultats d'enquête de terrain</i>	122
3.4) <i>Le cas de la ville de Dresde : résultats d'enquête de terrain</i>	124
3.5) <i>Synthèse conclusive</i>	127

Bibliographie 129

Annexes Erreur ! Signet non défini.

ANNEXE 1 : Erreur ! Signet non défini.

Questionnaire à destination des habitats intermédiaires de la région Centre.....

ANNEXE 2 : Erreur ! Signet non défini.

Premiers résultats de l'enquête auprès des habitats intermédiaires de la région Centre.....

ANNEXE 3 : Erreur ! Signet non défini.

Valorisation des travaux des chercheurs.....

ANNEXE 4 : Erreur ! Signet non défini.

ANNEXE 5 : Erreur ! Signet non défini.

Fiches-résumés des terrains enquêtés lors de la phase 2 (POUR).....

ANNEXE 6 : Erreur ! Signet non défini.

Grilles d'entretien pour les élus et les gestionnaires (CITERES).....

ANNEXE 7 : Erreur ! Signet non défini.

Habitat de type 1 (PAR).....

ANNEXE 8 : Erreur ! Signet non défini.

Habitat de type 2 (PAR).....

ANNEXE 9 : Erreur ! Signet non défini.

Habitats de type 3 (PAR).....

ANNEXE 10 : Erreur ! Signet non défini.

Les guides d'entretien (CEDETE).....

ANNEXE 11 : Erreur ! Signet non défini.

Le point sur les terrains au 8 juillet 2011 (CEDETE).....

Liste des abréviations

ALS : Allocation de Logement Sociale

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

APL : Aide Personnalisée au Logement

AWiG : *Alt werden in Gemeinschaft* ou « Devenir vieux en communauté » - Association allemande à l'origine d'habitats groupés autogérés

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CG : Conseil Général

CRAM : Caisse Régionale d'Assurance Maladie

CSP : Catégorie SocioProfessionnelle

EHPA : Etablissement d'Accueil pour Personnes Agées

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

FINESS : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

FL : Foyer-Logement

GIR : Groupe Iso-Ressources

HRPA/HGPA : Habitat (Re)Groupé pour Personnes Agées

JDA : Jardin Des Aînés (terrain n°14)

Loi ENL : Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

MAFPA : Maison d'Accueil Familiale pour Personnes Agées

MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées

MR : Maison de Retraite

MSA : Mutualité Sociale Agricole

QLSE : Quality of Life for Seniors in Europe – Programme de recherche Européen

RS : Résidence-Services

UVF : Unité de Vie Familiale dans un JDA

A) Présentation de l'activité scientifique

1) Rappel de l'intention de départ

La longévité qui continue d'augmenter et le montant des dépenses publiques consacrées à la prise en charge des personnes âgées dépendantes militent pour que les personnes âgées puissent vivre « chez elles » le plus longtemps possible. Parallèlement, de nombreuses personnes rejettent la perspective du départ du domicile pour une « institution », dans la mesure où la maison de retraite (de type EHPAD¹) se présente comme un mode d'hébergement qui symbolise le crépuscule de la vie et la renonciation définitive à une autonomie résidentielle.

Mais la condition pour que les retraités puissent vivre chez eux le plus longtemps possible est le maintien d'une certaine autonomie. Avec l'affaiblissement des capacités physiques ou cognitives inhérent au vieillissement individuel, cette autonomie doit parfois être "accompagnée" par divers soutiens humains que les personnes âgées trouvent dans leur entourage ou auprès de services marchands (sociétés commerciales) ou non marchands (associations). En sus de la dimension humaine, l'autonomie des personnes est aussi en lien avec leur habitat. Celui-ci présente en effet des caractéristiques spécifiques qui peuvent faciliter ou compliquer le "vivre chez soi" des retraités. L'habitat au sens large comprend le domicile (le logement et ses abords) et le territoire de proximité. Ce dernier est caractérisé par la topographie de l'environnement, les aménités qu'il propose, ainsi que l'ensemble des services accessibles : commerces, transport collectif, administration, associations, offre sanitaire... Dans le grand âge, il est facile de comprendre que l'éloignement vis-à-vis de ces services complique le quotidien des personnes âgées, surtout quand elles ne peuvent plus/pas utiliser un mode de transport individuel. Le maintien à domicile est également malaisé dans certains logements, par exemple si de nombreuses marches sont à franchir pour y accéder ou pour s'y déplacer à l'intérieur, si le rez-de-chaussée ne comprend ni de chambre, ni de salle de bain, etc.

Dans ce cadre, il existe des réflexions nouvelles sur l'habitat des retraités. Parallèlement à l'adaptation des logements ordinaires que réalisent certains propriétaires dans le parc immobilier privé, différents acteurs publics et privés développent une offre en matière d'habitats spécialement conçus pour les retraités. Ces « **habitats intermédiaires** » qui constituent notre objet d'étude se situent entre le "domicile ordinaire" (maison ou appartement occupé généralement par un seul ménage) et les maisons de retraite (mode d'hébergement collectif plutôt que domicile personnel). Les habitats intermédiaires doivent être compris comme des formules qui rassemblent le logement en tant que tel, mais aussi ses abords immédiats et son environnement de proximité (le territoire de vie). Considérer un aspect sans les autres pourrait remettre en cause la pertinence d'un habitat conçu pour vivre "chez soi" *le plus longtemps possible*.

Il est entendu que **les habitats intermédiaires sont conçus pour des personnes âgées qui ne présentent pas de pertes majeures d'autonomie**. Une perte importante des facultés dans un habitat intermédiaire conduit très souvent les personnes âgées (et leur famille !) à envisager un autre hébergement comprenant une prise en charge médicale.

Les habitats intermédiaires, comme nous le verrons, se déclinent en différents concepts, et sont associés à des services plus ou moins développés. Si aujourd'hui, ces habitats se multiplient et se diversifient, il convient toutefois de rappeler que son acception la plus ancienne et la plus répandue

¹ EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

reste l'emblématique « **logement-foyer** » ou « **foyer-logement** » (FL). Ce dernier est défini à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation « *comme un établissement à caractère social qui assure le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés et des locaux communs, (...) mis en place dans le cadre des financements HLM* »².

Tout en sachant que les foyers-logements sont les structures les plus nombreuses en région Centre, notre recherche n'a pas pour objet d'étudier finement leur fonctionnement (cela a déjà été fait dans d'autres travaux), mais de repérer et comprendre l'émergence de projets nouveaux, en appréciant justement leur degré d'originalité à l'égard des structures les plus anciennes. D'ailleurs, contrairement aux foyers-logements ou aux MARPA³, les autres habitats intermédiaires que nous allons étudier ne sont pas des établissements à caractère social règlementés par les services déconcentrés du Ministère chargé des affaires sociales et par le Conseil Général. Ils présentent donc une plus grande diversité de fonctionnement.

Dans notre programme de recherche, nous étudions deux formes d'habitats intermédiaires, qui, au point de départ des projets, répondent à des philosophies différentes. Cet aspect a été longuement détaillé dans notre problématique rédigée au moment de l'appel à projet. Sans y revenir longuement, rappelons qu'il s'agit, *dans un cas*, d'habitats intermédiaires pensés « **POUR les retraités** », par divers acteurs publics ou privés. Ces habitats ont évidemment la prétention d'apporter un cadre de vie adapté aux retraités plus ou moins âgés, et de supprimer autant que possible les obstacles au maintien à domicile. *Dans l'autre cas*, il s'agit d'habitats pensés « **PAR les retraités eux-mêmes** », qui définissent ainsi le mode de vie qu'ils souhaitent donner à leur vieillissement, sans dépendre pour ce choix d'une autorité agissant à leur place. Ces habitats pensés PAR les retraités sont peu nombreux en France, contrairement à ce qu'on observe dans quelques pays européens. Cela ne nuit aucunement à notre travail, puisque nous ne cherchons pas à étudier les habitats intermédiaires les plus communs, mais à privilégier la connaissance des structures nouvelles ou des actions innovantes, potentiellement porteuses de nouveaux modes d'habiter pour les prochaines années.

Dans ce rapport, le distinguo entre les habitats « POUR » et « PAR » est donc récurrent. Le moment viendra (sans doute dans le rapport final) où nous discuterons la distinction ou le rapprochement entre ces deux formes d'habitats intermédiaires.

2) Rappel des objectifs des phases 1 et 2 de la recherche

Ce rapport intermédiaire de recherche regroupe les rapports initialement prévus comme devant être distincts des tâches 1 et 2 du calendrier prévisionnel. Il constitue un rapport de mi-parcours, alors même que la phase 3 de recherche a déjà débuté pour les chercheurs qui étudient les habitats intermédiaires conçus « *pour les retraités* » en France (UMR CITERES). Pour les terrains étrangers dont l'EA CEDETE fait l'investigation, la distinction entre les trois phases de la recherche s'est avérée impossible à réaliser. En effet, les budgets consacrés aux missions (déplacement et hébergement) étant élevés, il convenait de traiter les trois aspects de la recherche lors du même séjour sur le terrain.

² Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction. *Les logements-foyers pour les personnes âgées*. Juin 2004, 37 p. http://www2.logement.gouv.fr/publi/droitlgt/doc_pdf/logts_foyers_pa.pdf

³ MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées. Les MARPA sont considérées comme des logements-foyers (...) et elles sont conventionnées à l'APL (Cf. DGUHC. *Ibid*, p. 6), mais elles sont de plus petite taille que les logements-foyers et peuvent accueillir davantage de personnes en perte d'autonomie.

2.1) Les habitats intermédiaires POUR les retraités (UMR CITERES)

Le travail réalisé par l'équipe CITERES au cours des 18 premiers mois de la recherche a maintenu la distinction entre les phases 1 et 2 de la recherche. La fin de la phase 1 a d'ailleurs permis, comme cela était prévu (Jalon 1), de sélectionner un certain nombre d'habitats intermédiaires pour mieux connaître leur fonctionnement, et pour comprendre le système d'acteurs à l'origine de leur création.

Les deux premières phases de la recherche ont nécessité trois trimestres chacune au lieu de deux. Plusieurs causes expliquent cette durée de travail plus longue que prévue dans le calendrier prévisionnel :

- notre contribution, en parallèle à ce programme de recherche, au programme européen *Quality of life for seniors in Europe* (QLSE) dans lequel la ville de Tours nous a proposé de nous associer (voir plus bas) ;
- le retrait du programme de recherche de deux collègues enseignants-chercheurs qui auraient dû prendre en charge une partie du travail ;
- la nomination au 1^{er} septembre 2010 à un poste de maître de conférences (à Nantes) de l'Ingénieur de recherche recruté par CITERES au 1^{er} janvier 2010 (démissionnaire de fait) ;
- la durée et le nombre des terrains étudiés ayant demandé aux chercheurs de libérer plusieurs journées de travail consécutives (ce qui est malaisé en période d'enseignement) ;
- la disponibilité parfois réduite de nos interlocuteurs dans les différents lieux visités, retardant les investigations.

Phase 1 : Premier état de la question de l'habitat conçu pour les retraités

La phase 1 de la recherche conduite par l'équipe CITERES, avec la collaboration du CEDETE, a consisté à faire un recensement le plus complet possible des habitats intermédiaires en région Centre. A notre connaissance, cette information exhaustive n'existe pas. La seule base de données sérieuse est le fichier FINESS (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux) que gère le Ministère Chargé des Affaires Sanitaires et Sociales. Mais cette base de données accessible au grand public ne signale que les Etablissements sanitaires et sociaux. FINESS assure notamment l'immatriculation des établissements et entités juridiques porteurs d'une autorisation ou d'un agrément (EHPA⁴ et EHPAD). On peut donc y repérer **les logements-foyers** (que nous appelons aussi foyers-logements et que nous noterons « FL » dans ce rapport), ainsi que les **MARPA** et les **MAFPA** de la région.

La base de données FINESS est néanmoins limitée pour la connaissance des structures accueillant des personnes âgées (non dépendantes). Elle ne fournit qu'un repérage géographique et postal qui ne renseigne pas sur les caractéristiques des établissements. De plus, FINESS laisse de côté les habitats intermédiaires pour retraités autonomes répondant exclusivement au code de la construction et de l'habitation, tels que les différentes résidences-services pour seniors (gérées par une association ou une société commerciale) ou encore les différentes formes d'habitats groupés ; et a fortiori les habitats dont les retraités eux-mêmes sont à l'origine (donc les habitats conçus « *par les retraités* »). Le projet de cette recherche est de considérer l'ensemble des habitats intermédiaires.

Sur internet, on trouve d'autres sites qui prétendent fournir la liste des « résidences » pour personnes âgées (ou seniors). Dans les faits, ces sites donnent des informations extrêmement

⁴ EHPA : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées

incomplètes, sans faire de distinction entre les **résidences-services** (que nous noterons « RS »), les EHPA et les EHPAD.

Quoi qu'il en soit, notre projet ne se limite pas au simple repérage des habitats intermédiaires. Pour connaître plus en détail ces structures, notre travail s'est appuyé dans un premier temps sur une enquête par questionnaire (**Cf. Annexe 1**), administré par téléphone auprès des gestionnaires de quatre types d'habitats : FL, MARPA, MAFFA, RS. Cette opération, la plus longue à réaliser, a permis de recueillir des informations qualitatives sur la nature des logements et des parties communes, sur le nombre de salariés qui travaillent dans les habitats intermédiaires, l'origine géographique et sociale des résidents, le fonctionnement des structures et les services proposés, les territoires de proximité, etc. Nous donnerons une grande partie des résultats de cette enquête **dans la section B de ce rapport**.

Un retour des premiers résultats de cette enquête (**Cf. Annexe 2**) a aussi été effectué auprès des structures ayant participé à l'enquête. Cette restitution a aussi été pour nous l'occasion de les solliciter pour la phase 3 de la recherche.

Parallèlement à cette première enquête par questionnaire, les collègues des deux équipes universitaires (CITERES et CEDETE) ont cherché à identifier, en région Centre, en France, et à l'étranger, par divers moyens (littérature, internet, articles de presse, informateurs...), d'autres types d'habitats "intermédiaires" (c'est-à-dire autres que les quatre types ayant fait l'objet de l'investigation téléphonique).

Situés du côté du POUR (mais aussi du PAR), à l'initiative d'acteurs publics ou/et privés, nous avons constaté qu'il existait quelques habitats intermédiaires en région Centre moins connus que les FL, MARPA, MAFFA et RS. La plupart du temps, il s'agit d'« habitats (re)groupés pour personnes âgées » (HRPA ou HGPA), difficiles à identifier sans informateur.

Nous avons aussi repéré des formules absentes du territoire régional, en France et à l'étranger, en privilégiant les formules peu ou pas médiatisées (sans rechercher l'exhaustivité). Au-delà de leurs diverses appellations, nous verrons qu'il est possible de rapprocher certains types d'habitats intermédiaires qui répondent globalement aux mêmes concepts. Nous proposerons par conséquent plus loin une typologie des habitats intermédiaires. En France, nombre d'entre eux sont récents et innovants, au sens où leurs promoteurs cherchent à proposer des formes nouvelles d'habitats pour les personnes vieillissantes. Depuis une dizaine d'années, de nombreuses formules sont en cours d'expérimentation, lesquelles témoignent d'une réelle prise de conscience des répercussions du vieillissement démographique sur notre société.

Phase 2 : Le système d'acteurs et la réalisation d'habitats pour les retraités

Sur la base des caractéristiques des habitats repérés dans la phase 1 (de leurs similitudes ou différences), l'équipe CITERES a sélectionné 14 « terrains » proposant des habitats intermédiaires pour retraités, dont certains présentent une certaine originalité (il en était initialement prévu 6 dans le projet de recherche déposé, dont 3 en région Centre).

Ces habitats ont été enquêtés différemment (et plus longuement) que lors du questionnaire téléphonique de phase 1, afin de mieux comprendre le projet de la structure, son processus de création et son fonctionnement actuel. Lors de cette deuxième phase, notre travail a été guidé par le souci de comprendre le fonctionnement des habitats intermédiaires sélectionnés et de voir dans quelle mesure ils sont le résultat des représentations que se font les acteurs à l'origine des habitats, des besoins et du mode de vie des personnes âgées. Nous avons également cherché à apprécier pour quel type d'habitat les acteurs impliqués dans la conception et la gestion des habitats intermédiaires

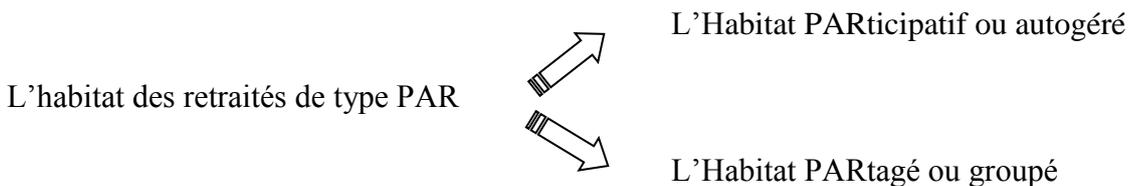
étaient des acteurs publics ou/et des acteurs privés (quel marché de l'habitat pour les seniors chaque acteur occupe-t-il ?).

Les monographies réalisées ont fait l'objet de visites *in situ*, généralement complétées par des photographies illustratives (dont nous ne rendrons compte que partiellement dans ce rapport). Pour comprendre le jeu d'acteurs ayant participé à l'élaboration des projets, les chercheurs ont réalisé des entretiens avec des élus, gestionnaires, acteurs immobiliers et architectes. La plupart de ces entretiens ont été enregistrés et ont duré entre 30 et 120 mn selon les rencontres. Nous en rendrons compte plus loin, d'une façon globale, **dans la section C de ce rapport**.

La suite du travail de l'équipe CITERES (phase 3) se déroulera auprès de retraités vivant dans des habitats intermédiaires en France. Ils seront d'abord invités à répondre à un questionnaire (travail en cours en partenariat avec des gestionnaires d'habitats intermédiaires), puis certains résidents, plusieurs semaines après, seront invités à participer à un entretien d'approfondissement. Comme convenu, il sera rendu compte de ce volet de la recherche dans le rapport terminal.

2.2) Les habitats intermédiaires PAR les retraités (EA CEDETE)

Au sein du projet de recherche, la thématique spécifique de l'équipe du CEDETE est l'habitat conçu et/ou géré PAR les retraités eux-mêmes. Cette thématique, au fil de la recherche, s'est vue affinée et complétée, comme en témoigne le schéma suivant.



Deux dimensions caractérisent donc les formes alternatives d'habitat prises en compte par le CEDETE.

1. La première est celle de la participation des retraités eux-mêmes à la conception et/ou à la gestion de leur habitat. On a souhaité ici interroger des formes d'habitat émergentes en France, qui témoignent d'une volonté croissante des retraités de prendre leur destin en mains, de définir pour eux-mêmes les modes d'habiter qui leur conviennent. Le contexte actuel, marqué par ce que l'on appelle la « participation citoyenne », tend à encourager, au moins dans les discours, de telles pratiques. Si la participation des retraités à la conception et/ou la gestion de leur habitat est encouragée par les pouvoirs publics, on parlera donc d'habitat participatif (mouvement de haut en bas ou "*top down*"). Lorsque les retraités sont à l'origine de leur projet, et le mettent en œuvre en autonomie complète (ou avec un soutien modéré de quelques partenaires publics ou privés, qu'ils ont eux-mêmes sollicités) on parlera d'habitat autogéré (mouvement de bas en haut ou "*bottom up*").

2. La deuxième dimension que nous prenons en compte dans notre recherche est celle de l'entraide ou de la solidarité entre personnes, mises en œuvre au sein de l'habitat. Plutôt que d'être accompagné par une prise en charge professionnelle (habitat avec services) ou technologique (habitat adapté et domotique), le vieillissement des habitants fait ici l'objet d'un contrat mutuel d'assistance. Cette solidarité de type réciprocaire s'exerce aussi bien entre personnes âgées,

qu'avec d'autres catégories d'habitants (familles, étudiants, etc.) si l'habitat est intergénérationnel. On parlera d'habitat partagé, lorsque les logements individuels consistent en une chambre, tandis que la cuisine, et éventuellement la salle de bain sont communes. On parlera d'habitat groupé, lorsque les logements individuels sont constitués par des appartements disposant de leurs propres cuisine et salle de bain ; les espaces communs sont alors plus ou moins importants (cuisine commune, salon, laverie, jardin, etc.).

Problématique et méthodologie

Le champ de la recherche du CEDETE étant ainsi rappelé et précisé, il convient de formuler notre problématique pour aborder les nouvelles formes d'habitat des retraités de type « PAR ». Notre interrogation de départ est double :

- quels sont les contextes (politiques publiques, acteurs) qui favorisent l'émergence de formes d'habitat des retraités de type PAR ?
- ces formes d'habitat de type PAR sont-elles satisfaisantes (qualité de vie : lien social, autonomie, sécurité) pour les retraités ?

Au-delà de cette double question théorique, on débouche ainsi sur une préoccupation de recherche appliquée qui intéressera très directement notre donneur d'ordre : faut-il encourager ces formes d'habitat ? Et comment ?

La méthodologie mise en œuvre par le CEDETE est qualitative et comparative. Elle consiste en des enquêtes approfondies sur le terrain, soit au sein des habitats correspondant aux critères de PARTICIPATION et de PARTAGE qui sont les nôtres. Ces terrains sont répartis dans plusieurs pays. Outre la France, trois autres pays d'Europe du Nord ont été choisis dans la mesure où ils présentent une variété plus importante d'habitats de retraités de type PAR et surtout des projets plus solidement et plus durablement installés dans le paysage des offres alternatives en matière d'habitat de retraités.

Les terrains étrangers initialement prévus étaient : l'Allemagne, la Belgique et le Royaume Uni. Après de nombreuses investigations documentaires et auprès de nos collègues européens spécialistes de ces questions, il apparaît que la Belgique est un terrain aujourd'hui bien connu, sur lequel existe une littérature en langue française importante qui décrit précisément ces nouvelles formes d'habitat. A l'inverse, la Scandinavie apparaît comme un espace propice à l'innovation dans ce domaine, encore très mal connu en France. Au sein de l'ensemble scandinave, nous avons choisi la Suède dans la mesure où nous bénéficions de plusieurs contacts auprès des administrations et des universitaires, qui peuvent faciliter l'organisation et le déroulement de nos enquêtes de terrain. En faisant le choix d'investiguer ces trois pays, outre la France, nous nous donnons également la possibilité de référer l'émergence et la réalisation d'habitats alternatifs de retraités aux grands modèles de régime de protection sociale, tels que mis en évidence par Esping-Andersen (1990).

Les 3 régimes de protection sociale selon Esping-Andersen

Modèle « corporatiste »	Allemagne (et France)
Modèle « libéral »	Royaume Uni
Modèle « social-démocrate »	Suède

Notre recueil d'informations sur le terrain se réalise de diverses manières :

- a) Par une analyse de la documentation existante concernant le projet et son environnement (site internet, compte-rendu de réunions, journal interne, plans de l'habitat, articles de presse, etc.).

- b) Par entretiens semi-directifs auprès de trois types d'interlocuteurs : les habitants, les porteurs de projet, les partenaires publics ou privés du projet.
- c) Par observation participante : lorsque cela s'avère possible nous résidons nous-mêmes au sein du projet et partageons la vie des habitants (repas, réunions, etc.).
- d) Par des visites accompagnées par des porteurs de projet et par des entretiens informels avec des habitants.
- e) Enfin, une documentation photographique est réalisée sur chaque terrain d'enquête.

Il résulte de ces choix d'investigation que, contrairement à la partie de la recherche menée par CITERES (habitats de type POUR), la phase 2 (investigations auprès des concepteurs/partenaires) et la phase 3 (investigations auprès des résidents retraités) prises en charge par le CEDETE ne peuvent pas être séparées.

Choix des terrains et état d'avancement des travaux d'enquête

Il avait été prévu que trois habitats de type PAR soient explorés dans chacun des quatre pays, soit un total de douze terrains d'enquête. Les difficultés et les opportunités concrètes auxquelles nous avons fait face nous ont conduits à revoir notre compréhension de la notion de « terrain d'enquête ». Celle-ci supposait dans notre esprit une correspondance avec la notion de « projet d'habitat ». Nous préférons aujourd'hui substituer la notion de « type d'habitat » à celle de projet d'habitat. En effet, un type d'habitat peut avoir donné lieu à des projets concrets d'habitat relativement restreints (4 ou 5 habitants) : il s'avère alors nécessaire d'enquêter au sein de plusieurs habitats pour réaliser un nombre suffisant d'entretiens semi-directifs avec les résidents. Ce cas se rencontre tout particulièrement en France où les réalisations concrètes sont de taille modeste, pour des raisons sur lesquelles nous aurons l'occasion de revenir. A l'inverse, en Allemagne et en Suède par exemple, il nous a paru opportun, vu le nombre et la taille des projets concrets, bien plus imposants qu'en France, de ne pas restreindre nos enquêtes à trois projets seulement. Nous avons souhaité explorer dans chaque pays au moins un type d'habitat dans le cadre d'une enquête plus large (plusieurs habitats de ce type sous forme de visites et d'entretiens informels). Dans chaque pays, deux réalisations ont été explorées suivant le protocole imaginé au départ (entretiens semi-directifs et éventuellement observation participante).

À la mi-temps de cette recherche (été 2011), trois pays avaient fait l'objet d'investigations (France, Allemagne et Suède), et un seul n'avait pas encore été exploré (le Royaume Uni). En France, un terrain est entièrement réalisé et deux autres sont en cours. En Allemagne et en Suède, les trois terrains ont été réalisés. Une documentation importante a été réunie et analysée concernant ces trois pays déjà étudiés. Pour autant, nous avons choisi de présenter dans le cadre de ce rapport intermédiaire une analyse comparative des différentes formes participatives et partagées d'habitat de retraités, ainsi que des contextes de leur émergence, *limitée à la France et à l'Allemagne*⁵. En ce qui concerne ces contextes, on s'interroge aussi bien sur la capacité des politiques publiques de chaque pays en matière d'habitat et de vieillissement à favoriser ces formes d'habitat, que sur les acteurs qui s'impliquent dans leur réalisation. Sont exploitées ici les données issues de la documentation et des visites, ainsi que les entretiens réalisés auprès des acteurs publics et privés porteurs ou partenaires des projets d'habitat de retraités. Ne sont pas exploitées les données issues des entretiens déjà menés auprès des résidents et qui devront permettre par la suite d'évaluer leur satisfaction vis-à-vis de leur habitat. Ces données seront présentées dans le rapport final, de même que l'ensemble des données concernant la Suède et le Royaume Uni.

⁵ Le traitement des données suédoises est en cours et ne nous permet pas d'en présenter une analyse déjà aboutie.

3) Synergie autour de la recherche et premières valorisations

Avant de rendre compte des phases 1 et 2 de la recherche (sections B et C de ce rapport intermédiaire), il convient aussi de présenter un certain nombre d'actions réalisées depuis 20 mois, grâce à la dynamique que permet notre recherche.

3.1) Le programme Seniors + de la Ville de Tours

Dans le contexte démographique marqué par l'accroissement en nombre des personnes âgées de 60 ans et plus, un des objectifs des politiques publiques est de répondre aux besoins de cette frange croissante de la population. Cet enjeu de société, non spécifique à la France, est commun à l'ensemble des pays occidentaux. Ainsi les élus de six municipalités européennes qui se réunissaient à Parme en Octobre 2008, ont décidé de partager leurs expériences dans ce domaine. Le projet déposé, en 2008, auprès de la commission européenne réunit quatre pays européens et six collectivités territoriales sur les bases de jumelages préexistants : Parme et Traversetolo en Italie, Norrköping et Skövde en Suède, Enzkreis en Allemagne et Tours en France.

Ce projet a reçu une réponse favorable en 2009 et conduit la municipalité de Tours à s'associer à la Communauté d'agglomération « Tour(s) Plus » afin de participer plus activement à ce projet intitulé "*Réseau européen sur les politiques et les actions menées pour les seniors en Europe*". L'objectif principal est d'identifier les connaissances et les actions innovantes menées dans chacune des municipalités européennes, autant dans les secteurs public que privé.

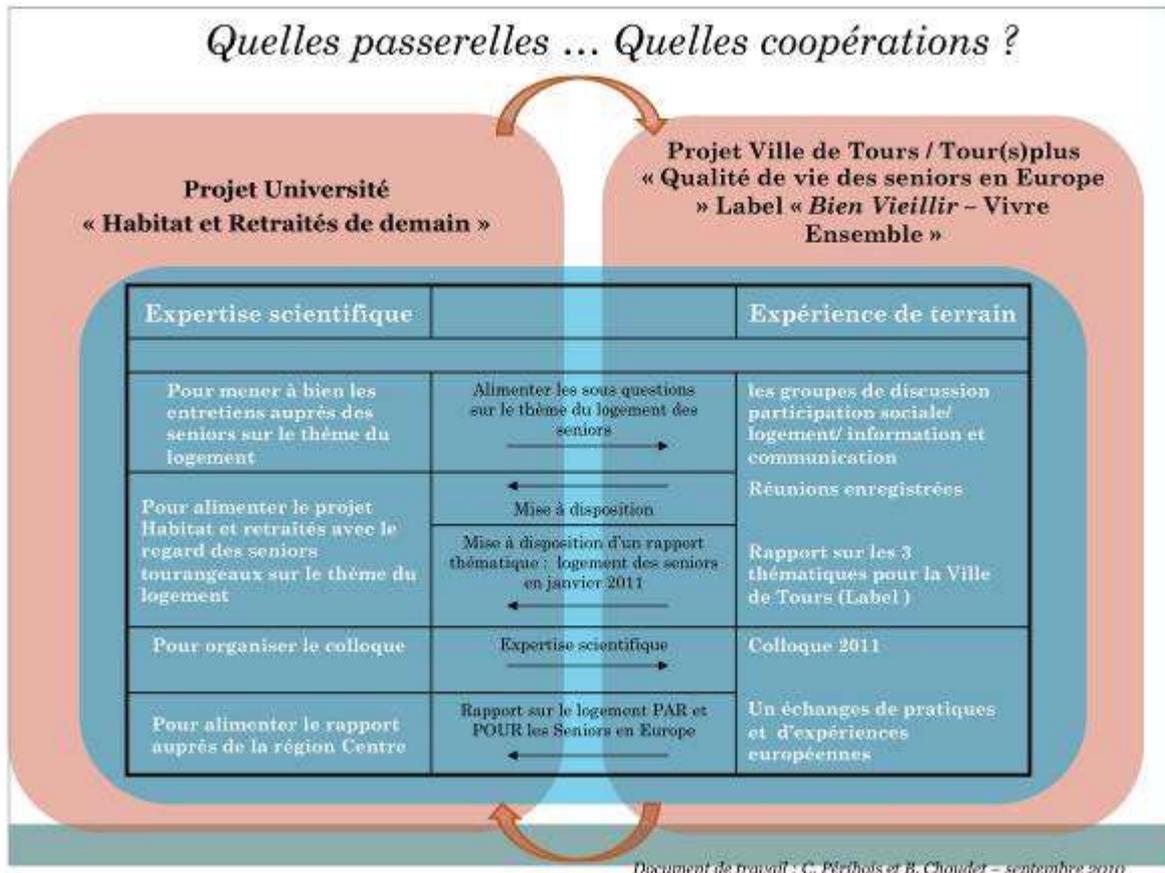
En décembre 2009, la Ville de Tours et la Communauté d'agglomération Tour(s) Plus ont contacté le laboratoire CITERES afin d'identifier les ressources scientifiques, techniques et humaines qu'il serait possible de mutualiser pour mener à bien le projet Qualité de vie des seniors en Europe - *Quality of life for seniors in Europe (QLSE)* -, alors que nous lançons parallèlement la recherche sur l'habitat intermédiaire. Ce rapprochement entre des acteurs ayant des projets proches nous a permis d'élaborer une collaboration originale fondée sur la mutualisation des ressources humaines. L'ingénieur de recherche que nous devons recruter à mi-temps sur le programme "Habitat & Retraite" a aussi été employé pour un autre mi-temps sur le programme QLSE. Cette mutualisation est pertinente du fait que les deux projets portent sur le même public, et permet notamment d'interroger les formes d'habitats (de demain et d'aujourd'hui !) des retraités pour trois acteurs simultanément : Ville de Tours, Communauté d'agglomération Tour(s) Plus, Université de Tours (et Région Centre par notre intermédiaire).

Dans le cadre du projet européen QLSE, chaque rencontre thématique a pour objectif d'évoquer l'expérience des municipalités européennes participant au projet. Nous avons proposé que la quatrième rencontre devant se dérouler à Tours en janvier 2011 ait pour thème ***L'habitat « Pour » et « Par » les seniors en Europe***. La manifestation a constitué le point de convergence des acteurs publics impliqués. Pour la Ville de Tours, organisatrice des journées, la mise à disposition de notre ingénieur de recherche ayant travaillé sur le projet QLSE depuis son démarrage a facilité, tout au long de l'année 2010, les contacts avec les délégations européennes impliquées. La préparation avec les élus locaux, les acteurs publics et privés tourangeaux qui répondent localement aux enjeux du vieillissement de la population à l'échelle locale a également été facilitée.

Le mi-temps sur le projet européen QLSE a fait l'objet d'une convention de financement entre l'Université François-Rabelais de Tours et Tour(s) Plus, et Béatrice Chaudet a été recrutée sur ce poste en janvier 2010. Pour les besoins du projet, la Ville de Tours a été désignée comme structure

d'accueil de l'ingénieure de recherche au sein des Relations Internationales et de la Coopération Décentralisée, sous la direction de Marie-Bernard Amirault-Deiss.

Depuis le 1^{er} septembre 2010, Béatrice Chaudet est Maître de Conférences à l'Université de Nantes. Elle a été remplacée par Carine Péribois sur le projet QLSE. Le passage de relais entre Béatrice Chaudet et Carine Péribois s'est effectué de septembre 2010 à janvier 2011. Sans remettre en question la convention entre Tour(s) Plus et l'Université François-Rabelais, les objectifs et les attentes ont été recadrés après la démission de notre ingénieure de recherche (cf. Figure ci-après).



Spécialiste de la démocratie participative, Carine Péribois a mis en place et animé des groupes de discussion avec des seniors tourangeaux dans le cadre de l'audit du Label « *Bien Vieillir – Vivre Ensemble* » obtenu par la Ville de Tours en février 2010. Les retraités impliqués ont en particulier échangé sur le logement des seniors et son environnement proche. Certains d'entre eux ont également participé à une enquête photographique sur cette thématique, coordonnée par Béatrice Chaudet, porteuse du projet. En rendant compte des résultats de l'analyse des discours issus de ces groupes de discussion, Carine Péribois apportera sa contribution au projet de recherche régional "L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal".

Carine Péribois s'est d'ailleurs engagée à participer aux réunions du projet de recherche porté par CITERES et le CEDETE afin de faire le point régulièrement sur l'avancée du projet QSLE. Enfin, comme le stipule la convention entre Tour(s) Plus et l'Université François-Rabelais, un comité de pilotage a été mis en place pour assurer la gestion et le suivi du partenariat, faciliter l'organisation des journées européennes en janvier 2011 et les autres rencontres programmées dans le cadre du projet QLSE.

Sont membres de ce comité de pilotage :

Au titre de la Communauté d'agglomération Tour(s) Plus :

- Frédéric Jullian, Directeur du Développement Urbain
- Kristell Jaouen, chargée de projets « Habitat social »
- Clara Moussaud, chargée de projets « Habitat des seniors »

Au titre du projet de recherche "L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal":

- Laurent Nowik, maître de conférences, responsable du programme de recherche
- Alain Thalineau, professeur de sociologie, coordinateur CITERES
- Anne Labit, maître de conférences, coordinatrice CEDETE
- Béatrice Chaudet, maître de conférences à l'Université de Nantes, (Laboratoire ESO Nantes)
- Carine Péribois, remplaçante de B. Chaudet

Au titre de la Ville de Tours :

- François Laggière, Directeur de cabinet du Maire.
- Marie-Bernard Amirault-Deiss, responsable de la Direction des Relations Internationales et de la Coopération Décentralisation.
- Arlette Bosch, Adjointe à l'action sociale, aux solidarités et aux personnes âgées.
- Thierry Salmon, conseiller municipal délégué à l'action sociale, élu référent sur le projet européen.

Les journées co-organisées en janvier 2011 à Tours



La 4^{ème} rencontre du projet européen QLSE a donc été organisée sur le thème de l'habitat des seniors, laissant une place de choix à la question des « habitats intermédiaires ». La Ville de Tours, Tour(s) Plus et les membres de CITERES et du CEDETE ont ainsi préparé conjointement l'organisation de l'événement. Plusieurs membres de l'équipe universitaire ont participé activement au colloque en présentant leurs travaux de recherche (Laurent Nowik et Alain Thalineau, Anne Labit et Faina Grossmann) et se sont également mobilisés sur les temps informels que comptait le séjour des délégations européennes (Béatrice Chaudet et Carine Péribois, Laurine Herpin et Nathalie Martin).

Notre participation à ces journées nous a permis de présenter devant les partenaires européens le projet de recherche régional et nos premiers résultats. L'événement a aussi été l'occasion de rencontrer des acteurs de l'habitat des municipalités européennes et ainsi d'avoir un retour sur des expériences

innovantes en Europe. Tour(s) Plus, associé à cette rencontre, a présenté les outils de planification des collectivités territoriales permettant de répondre aux besoins résultant du vieillissement démographique de la population, et notamment le processus d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2^{ème} génération.

Les journées européennes ont ainsi réuni sur 2 jours ½, environ 200 personnes, délégations partenaires du projet QLSE incluses. Ouvertes gratuitement au grand public, elles ont permis de réunir différents acteurs de la vie locale de Tours et de l'agglomération, ainsi que des professionnels

dans le domaine de l'habitat seniors. Les tourangeaux mais plus largement des habitants de la Région Centre et des Pays de la Loire ont eu l'occasion de poser des questions et d'échanger sur le sujet.

La rencontre européenne a été largement couverte médiatiquement. Articles de presse locale et régionale (La Nouvelle République), reportages TV et radio (France 3 Touraine, France bleue Touraine), émission de télévision locale (TV Tours) se sont fait l'écho de ces journées qui se sont déroulées à l'Hôtel de Ville de Tours du 20 au 22 janvier 2011. En marge de la manifestation, les résultats de l'enquête photos sur l'habitat des seniors réalisée dans le cadre du Label « *Bien Vieillir – Vivre Ensemble* » étaient visibles dans le Péristyle de l'Hôtel de Ville sous la forme d'une exposition photos commentée et illustrée.

Programme des 20-22 janvier 2011 dans le cadre des 4^{èmes} rencontres du projet européen QLSE

Jeudi 20 janvier 2011

13:30 - 14:30 Allocution d'ouverture : Arlette Bosch, Adjointe au Maire chargée du logement, de l'action sociale, des solidarités et des personnes âgées.
Autres allocutions
Introduction sur le projet européen - Inger Hannu (Ville de Skövde, Suède)

14:30 - 15:30 Conférence plénière « L'habitat des seniors de demain »
Laurent Nowik - Rlain Thalineau, Université de Tours - UMR CITERES
Présentation du projet « l'habitat de demain des retraités » et des premiers résultats de l'étude.

15:30 - 16:00 Pause café

16:00 - 18:30 Des expériences européennes : L'habitat des seniors
Guide de questions aux municipalités partenaires
- Où vivent les seniors de votre municipalité ?
- Quel est le rôle de la municipalité dans le domaine de l'hébergement des seniors autonomes ?
Discussions / Questions

18:30 - 19:00 Quand on s'improvise photographe ...
Béatrice Chaudet, Université de Nantes - UMR ESD
Visite commentée de l'exposition photos « l'habitat pour et par les seniors »

Fin de la première session

Vendredi 21 janvier 2011

09:00 - 10:00 Conférence plénière « Co-housing et l'habitat PAR »
Anne Labit, Université d'Orléans - UMR CEDETES
Présentation du "Co-housing en Europe"

10:00 - 10:30 Pause café

10:30 - 12:30 Des expériences européennes de Co-housing
Question posée aux municipalités partenaires
- Pourriez-vous nous raconter l'expérience du co-housing dans votre municipalité ?
Discussions / Questions

Fin de la deuxième session

12:30 - 13:30 Déjeuner sur invitation

13:30 - 14:30 Conférence plénière « Les méthodes et les outils des collectivités territoriales pour répondre aux besoins d'habitat des seniors »

Rlain Michel - Frédéric Jullian, Tour(s)plus.
Le Programme Local de l'Habitat 2^{ème} génération :
du diagnostic aux préconisations

14:30 - 15:00 Pause café

15:00 - 17:30 Des expériences européennes : méthodes et outils
Question posée aux municipalités partenaires
- Quelles sont les actions mises en œuvre pour améliorer l'habitat des seniors ?
Discussions / Questions

Fin de la troisième session

Samedi 22 janvier 2011

09:00 - 10:00 Compte-rendu des rencontres d'Automne avec des seniors tourangeaux
Carine Perbois, Ville de Tours/Tour(s)plus/Université de Tours
Historique de la démarche / Méthodologie des échanges :
Conclusions des rencontres.

10:00 - 10:30 Pause café

10:30 - 12:00 Des expériences européennes autour de l'expression citoyenne des seniors
Question posée aux municipalités partenaires
- Avez-vous engagé des discussions similaires avec les seniors de votre municipalité ? Si oui, dans quels domaines et quels étaient vos objectifs ?
Discussions / Questions

Fin de la quatrième session

12:00 - 13:00 Conclusion de la 4^{ème} Rencontre européenne
Annonce de la 5^{ème} Rencontre européenne à Traversetolo (Italie)

Allocution de clôture : Thierry Salmon, conseiller municipal délégué à l'action sociale de la Ville de Tours

La fin du projet et ses suites éventuelles

La 6^{ème} et dernière rencontre du projet QLSE aura lieu à Parme du 28 novembre au 02 décembre 2011. L'objectif de cet ultime rassemblement est double : d'une part réaliser une synthèse des rencontres et des échanges qui répond à la commande de l'Union européenne ; d'autre part échanger sur les poursuites d'une collaboration entre les délégations européennes en présence. Il s'agit là de définir et valider les centres d'intérêt qui animent l'ensemble des municipalités engagées et leurs partenaires.

Ainsi la Ville de Tours et Tour(s) Plus souhaitent poursuivre le travail engagé avec les délégations européennes du projet QLSE sur la thématique du logement des seniors, selon trois entrées :

1. Le *cohousing* : l'habitat partagé à l'épreuve des solidarités
2. L'impact des expériences innovantes en matière d'habitat sur la socialisation des seniors
3. "*Design for all*"

Les équipes CITERES et CEDETE pourraient donc poursuivre la coopération avec les collectivités territoriales tourangelles. Ces thématiques et les questions qu'elles soulèvent, seront discutées et argumentées par la délégation tourangelle lors de la rencontre à Parme. Pour ce faire, Béatrice Chaudet, maître de conférences à l'Université de Nantes, laboratoire ESO Nantes, participera aux tables rondes de la rencontre.

Néanmoins, quel que soit le fruit de ces échanges et les opportunités de collaboration qui en découleront, la 4^{ème} rencontre du projet QLSE a permis de nouer les premiers contacts entre nos équipes de recherche et les délégations européennes, contacts qui se traduisent aujourd'hui par des réalisations en cours :

- La participation à un ouvrage collectif d'Alain Thalineau et Anne Labit, avec Francesco Cirillo, chercheur en sciences sociales appliquées au CIFRA (Centre International de formation et de recherche-action). La parution de l'ouvrage est prévue en 2012.
- La sélection et l'étude de terrains suédois par Anne Labit et Faina Grossmann, membres du groupe de recherche CEDETE. Les contacts établis avec les représentants de la municipalité de Norrköping (Monica Hjern, coordonatrice et leader de la recherche et des nouveaux outils pour la santé à Norrköping) à l'occasion du colloque organisé à Tours ont été mis à profit par le CEDETE, qui possédait déjà des contacts avec des chercheuses de l'Université voisine de Linköping (National Institute for the Study of Ageing and Later Life – NISAL). Grâce à ce double partenariat, l'enquête de terrain en Suède pour notre recherche a pu être réalisée entre les deux villes de Norrköping et Linköping au mois de juin 2011.

Ces partenariats vont ainsi dans le sens d'une pérennisation des échanges et d'un réseau renforcé à l'échelle européenne qui bénéficie largement au projet de recherche "L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal".

3.2) Publications des chercheurs en lien avec la thématique de la recherche

Depuis le début du contrat (janvier 2010), les chercheurs ont réalisé plusieurs publications en lien avec la recherche :

2009 - LABIT, Anne, « L'habitat solidaire : expériences de femmes vieillissantes », In Revue Multitudes, Paris, n° 37/38 Automne, pp. 247-252.

2010 - NOWIK, Laurent. THALINEAU, Alain. « La mobilité résidentielle au milieu de la retraite : un cadre spatial structurant lié à des configurations sociales ». In Espace, Populations, Sociétés n°2010-1 : "Personnes âgées, habitat et territoires", pp. 41-51. ISSN 0755/7809

2010 - LABIT Anne, CHALAND Karine, « L’habitat groupé autogéré en France et en Allemagne : perspectives d’avenir dans le contexte du vieillissement démographique », In Revue Espace, Populations, Sociétés, Lille, n° 2010-1, pp. 131-142.

2010 – LABIT Anne, « L’habitat solidaire : 3^{ème} voie du bien vieillir chez soi », Tribune Innov’City du 10 décembre (www.innovcity.fr).

2011 ou 2012 – NOWIK, Laurent. *La mobilité résidentielle des retraités*. Chapitre d’un ouvrage collectif dirigé par Cornélia HUMMEL, Vincent CARADEC, Isabelle MALLON (dir.). A paraître.

2011 ou 2012 - LABIT Anne, « L’habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in MEMBRADO Monique et ROUYER Alice (dir.), *Habiter et Vieillir*, Toulouse, ERES, A paraître.

Les chercheurs ont également participé à des manifestations scientifiques et à des rencontres entre acteurs privés, publics ou associatifs sur le thème de l’habitat des retraités. Voir la liste complète des communications en annexe 3.

3.3) Travaux universitaires

Deux mémoires de master ont été dirigés par CITERES en 2010-2011 en lien avec le programme de recherche.

- Céline MONGARD a réalisé un mémoire de master 1 en sociologie dirigé par Alain Thalineau sous le titre : Habiter dans une résidence seniors. 69 pages + annexes

- Laurine HERPIN⁶ a réalisé un mémoire de master 2 en sociologie dirigé par Laurent Nowik sous le titre : Vivre en résidence-services à la retraite. Entre stratégies résidentielles et stratégies de vieillissement. 137 pages. Ce mémoire est consultable sur demande.

Un mémoire de master 2 en géographie et aménagement a aussi été dirigé par le CEDETE l’an passé en lien avec le programme de recherche.

- Jeannick LEPRETRE. Habitat, vieillissement et développement local : le cas du Cher. 137 pages

3.4) Participation à des colloques

A l’instar des habitats intermédiaires qui se multiplient sur le territoire national, les journées d’études ou colloque abordant la relation entre l’habitat et le vieillissement démographique sont

⁶ Compte tenu de la qualité de son travail universitaire et de sa connaissance de la recherche sur les habitats intermédiaires, Laurine Herpin a été recrutée ingénieure d’études à temps plein à la place de Béatrice Chaudet en septembre 2011, après avoir été technicienne à temps partiel durant l’année universitaire 2010-2011.

aussi en augmentation, preuve d'une préoccupation des élus, des acteurs en lien avec les personnes âgées, des promoteurs publics ou privés de l'habitat. Notre équipe de recherche a assisté à deux manifestations, dont nous rendons compte ci-après.

a) Colloque « Logement adapté, une réponse au défi démographique et à l'évolution de la société » organisé par le Département du Rhône - Lyon, les 22-23 novembre 2010.

Ce colloque, organisé dans le cadre des entretiens du centre Jacques Cartier qui œuvre à la coopération scientifique et culturelle entre la région Rhône-Alpes et le Québec, avait cette année pour thème l'habitat adapté aux personnes âgées et handicapées. Cela faisait écho à la démarche entreprise récemment par le département du Rhône avec la création d'une charte partenariale encourageant la création de logements adaptés pour chaque nouvelle construction, à hauteur de 20 %. La charte, qui repose sur le volontariat, a été signée aussi bien par des bailleurs sociaux que par des promoteurs immobiliers. Cette démarche vise à encourager le maintien à domicile et s'accompagne de la volonté des élus locaux d'améliorer les services d'aide à domicile, notamment par le regroupement des habitats destinés aux personnes âgées.

Les intervenants étaient à la fois des acteurs publics et des scientifiques, français et québécois. Le débat a été très axé sur l'adaptation et l'accessibilité des logements, notamment dans le parc social. Certains ont défendu l'idée qu'il fallait une approche intégrée des politiques sociales, plutôt que des politiques axées sur des âges particuliers. Une idée a émergé de façon significative tout au long du colloque : produire des logements adaptables à toutes les populations et non pas spécifiques à un type de population. Les intervenants ont également manifesté la volonté de rompre avec le clivage qui oppose personnes handicapées et personnes âgées, lorsque celles-ci présentent également des incapacités susceptibles d'entraîner un handicap.

Il a été remarqué à plusieurs reprises – ce qui est intéressant dans le cadre de notre programme de recherche - qu'on manquait de données sur les comportements et souhaits résidentiels des personnes âgées, qu'elles ne sont pas concertées dans les projets d'habitat, alors qu'elles sont les premières intéressées.

Les intervenants québécois ont souligné les différences démographiques et politiques existant entre le Canada et la France. Parce que le taux de fécondité est faible au Canada, des inquiétudes émergent sur le nombre d'aidants familiaux à l'avenir, d'autant plus que les services d'aide à domicile sont encore peu développés au Québec. C'est d'ailleurs pour cette raison que le secteur privé y est plus développé qu'en France, notamment les résidences-services (RS) qui prennent des formes très diverses (du grand complexe qui inclut cinéma, spa, etc., à la simple chambre dans une maison) si bien qu'il y a une polarisation sociale à l'intérieur même du marché des RS : les moins favorisés ne peuvent accéder qu'aux structures les moins équipées.

C'est un marché très lucratif à l'heure actuelle, les Montréalais étant relativement nombreux à opter pour ce type d'habitat. L'exemple québécois pourrait permettre de mener une réflexion sur le développement actuel et peu réglementé des résidences-services en France, surtout lorsque celles-ci accueillent un public en perte d'autonomie et donc potentiellement fragile.

L'une des problématiques placées au centre du colloque a été d'évaluer la meilleure solution permettant de maintenir les personnes âgées à domicile le plus longtemps possible : *déménager vers un habitat adapté construit ad hoc ou adapter le parc actuel ?* Les discussions n'ont pas abouti à un consensus mais plutôt à la mise en évidence de l'importance de proposer une diversité de solutions afin de ne pas normaliser l'habitat, compte tenu de la diversité des situations, des attentes et des publics.

Les actes du colloque sont disponibles à cette adresse internet :

http://www.rhone.fr/solidarite/1_insertion/logement/les_actes_du_colloque_logement_adapte_22_23_novembre_2010

b) Journée d'étude « Habitat et Vieillesse » organisée par Agevie Conseil, à Tours, le 8 février 2011

Agevie Conseil, association à but non lucratif créée et gérée par Agevie et le Pact 37, est à l'initiative de cette journée qui a réuni des élus municipaux, de conseils généraux, des responsables de communautés de communes, d'agglomération, des consultants en gérontologie, des directeurs d'EHPAD, CCAS, des responsables d'agences d'urbanisme ou encore des associations (PACT, Agevie, DELPHIS).

Différents consultants en gérontologie ont dressé un état des lieux en décrivant la population concernée et les demandes spécifiques des personnes âgées en matière de logement. Un rappel des conséquences négatives du vieillissement sur les personnes a été fait, complété par la présentation des aspects positifs de la vieillesse relevant d'une vieillesse réussie (conception dynamique). Il a été souligné qu'il existait une hétérogénéité de la population « âgée ». Au fil du vieillissement, on constate peu de déménagements de la part des retraités mais, au contraire, la volonté de conserver son logement qui constitue l'incarnation de son existence. Celui-ci représente tout ce que l'on a, ce que l'on a été capable de construire : c'est un marqueur identitaire de premier ordre. Le désir des retraités est aussi de rester dans le quartier, dans la commune, proche des amis, de la famille, et de conserver ainsi ses repères.

A partir de ces constatations, plusieurs recommandations ont été formulées concernant le logement des personnes âgées. La première suggère de concevoir des logements adaptés aux personnes âgées, mais qui ne leur soient pas spécifiquement destinés. Ceci permettrait de rester dans son logement, que l'on soit actif comme retraité (propos déjà évoqué dans le colloque précédent). Par ailleurs, il serait souhaitable de procéder à des interventions en matière d'adaptation, *souples et non intrusives*, de façon à ce que les personnes âgées conservent un sentiment d'autonomie et de contrôle sur leur environnement. Enfin, changer de logement pouvant représenter un risque de dégradation de la qualité de vie, la réflexion sur le logement devrait se faire à l'échelle du territoire de vie. Par conséquent, on ne peut pas se contenter de reproduire des modèles plus ou moins anciens et modernisés en apparence. Pour répondre aux besoins des personnes âgées, mais aussi à leurs absences de demandes, il y a nécessité de créer des projets vivants et adaptés à chaque situation. Tout projet devrait commencer par une étude préalable permettant de définir le public, les prestations, les acteurs, le financement, l'évolution du projet après sa réalisation⁷.

Le sujet vieillissant apparaît au centre des préoccupations des élus présents. Selon eux, tout projet nécessiterait une étude préalable des besoins (aspect mentionné également à Lyon)⁸ et des offres de services, ce qui exclu tout projet purement immobilier d'après les participants.

D'autres idées complètent les interventions de cette journée d'études, qui constitueraient autant de principes à conserver à l'esprit dans les projets d'habitats intermédiaires pour personnes âgées :

⁷ Cette démarche est à l'œuvre sur la plupart des terrains que nous avons étudiés – et dont nous rendons compte dans la section C -, mais elle nécessite aussi une meilleure connaissance des besoins des personnes âgées, qu'ils soient exprimés ou non.

⁸ Par exemple, concernant la taille des logements, les petits logements (qui sont une caractéristique des foyers-logements) ne permettent pas d'accueillir la famille ou les amis.

- Un habitat intermédiaire pour personnes vieillissantes est à concevoir en parallèle à une offre de services. Celle-ci n'est pas unique. Elle doit se constituer en réponse aux situations locales (parfois complexes) et aux caractéristiques de la population âgée.
- Les participants ont insisté sur l'importance des relations sociales que l'habitat intermédiaire devrait pouvoir aider à maintenir. La mixité sociale et la mixité des générations paraissent souhaitables à beaucoup des acteurs présents.
- Les acteurs susceptibles d'être impliqués dans un habitat intermédiaire (municipalités, communautés de communes, associations...) doivent travailler de concert. Il faudrait décloisonner les institutions pour que les acteurs se coordonnent davantage.

3.5) Organisation du travail collectif et composition des équipes

Depuis janvier 2010, pour mener à bien le travail collectif de recherche, le coordinateur scientifique de la recherche a organisé plusieurs réunions à Tours avec les membres des deux équipes. Ces rencontres en « grand groupe » ont permis de préciser la problématique, définir des protocoles de recherche et échanger les premiers résultats entre les deux équipes.

Pour ne pas convoquer systématiquement tous les collègues, un comité de pilotage a également été mis en place. Il est composé de **Laurent Nowik**, coordinateur scientifique, **Anne Labit**, co-responsable de la recherche et représentante de l'équipe du CEDETE et **Alain Thalineau**, représentant de l'équipe CITERES.

Les membres du Comité de pilotage se rencontrent si nécessaire ou se consultent à l'aide des différents moyens de communication à leur disposition (emails, téléphone, vidéo-transmission entre les universités de Tours et Orléans).

Par ailleurs, un espace de travail collaboratif a été créé depuis un serveur de la Maison des Sciences de l'Homme de Tours pour faire circuler facilement les différents fichiers de travail entre les chercheurs des deux équipes, et pour constituer un corpus bibliographique nourri par tous les chercheurs.

Compte tenu des mouvements des collègues désireux ne pas participer à la recherche par manque d'intérêt pour le sujet, et à ceux qui nous ont rejoints depuis, les deux équipes sont actuellement composées de :

- Pour le CEDETE : Anne Labit, Faina Grossmann, Sébastien Diné, Nathalie Dubost.
- Pour CITERES : Laurent Nowik, Alain Thalineau, Laurine Herpin, Nathalie Martin, Béatrice Chaudet, Carine Péribois.

B) Rapport intermédiaire de la tâche 1 :

***Premier état de la question de l'habitat
conçu « pour » ou « par » les retraités***

Introduction

Pour rappel, la tâche 1 consistait à repérer les habitats intermédiaires en région Centre, en France et à l'étranger, du côté du « POUR » et du côté du « PAR ». Nous présenterons ici les résultats de ces investigations.

Du côté du « POUR », les recherches se sont tout d'abord centrées sur les habitats intermédiaires de la région Centre, avec pour objectif d'effectuer un recensement aussi complet que possible. Les deux équipes, CITERES et CEDETE, ont collaboré pour réaliser cette tâche. Comme nous l'avons déjà indiqué, les recherches se sont initialement appuyées sur la base FINESS pour obtenir les coordonnées de l'ensemble des foyers-logements (FL), MARPA et MAFPA de la région. Nous avons ensuite continué notre repérage grâce à des annuaires et des sites internet, et avons ainsi pu constituer la liste des résidences-services (RS) ouvertes. L'étape suivante a consisté à enquêter par questionnaire téléphonique l'ensemble de ces structures au cours du premier semestre 2010. Les résultats de cette enquête sont présentés dans **la section 1**.

Les structures offrant une certaine visibilité - car présentes en nombre conséquent en région Centre -, et donc facilement repérables, ont été privilégiées pour cette enquête ; mais une investigation sur des formes d'habitat plus innovantes et singulières a été menée en parallèle. Le repérage de ces formes innovantes a été plus difficile à effectuer et le recours à des informateurs a été systématiquement nécessaire. Les résultats de ces recherches sont présentés dans **la section 2**. Il s'agit principalement d'habitats (re)groupés pour personnes âgées (HRPA), d'accueil familial et de réalisations isolées.

En dehors de la région Centre, des habitats intermédiaires « POUR les retraités » ont également été repérés sur l'ensemble du territoire national. Nous ne les présenterons pas ici, mais quelques uns ont été sélectionnés pour un approfondissement. Nous retrouverons ces habitats dans la partie C du rapport, correspondant à la tâche 2 de la recherche.

Du côté du « PAR », la tâche 1 a consisté à repérer les initiatives qui existent en France et à l'étranger. Une présentation des expériences d'habitats partagés et/ou participatifs dans **la section 3** permet de proposer des classements et d'établir les choix de terrains d'enquête pour la suite de la recherche.

Les résultats issus de cette première étape de la recherche nous ont conduits à proposer, selon des dimensions pertinentes, une typologie permettant de distinguer les habitats intermédiaires, aussi bien du côté du « POUR » que du côté du « PAR ». Nous avons en effet pu constater la grande diversité caractérisant les structures repérées et la complexité des processus de réalisation et de fonctionnement. La typologie réalisée sera présentée dans **la section 4** et permettra d'apporter une dimension synthétique à l'ensemble des travaux effectués pour cette première tâche, ouvrant la voie à la seconde.

1) Etat des lieux des habitats intermédiaires « POUR » les retraités de la région Centre : les principales structures.

L'enquête par questionnaires téléphoniques à destination des foyers-logements (FL), MARPA, MAFPA et résidences-services (RS) de la région avait pour objectif d'interroger les responsables sur diverses caractéristiques de leur établissement : date d'ouverture, types et nombre de logements proposés, mode de fonctionnement et de gestion, nombre de salariés, caractéristiques des habitants (âge, genre, milieux sociaux, origines géographique etc.), processus de sélection et de sortie des habitants, services proposés sur place, caractéristiques des espaces communs, tarifs, etc. Le lecteur pourra prendre connaissance de la totalité du questionnaire en consultant l'**annexe 1**.

Les entretiens téléphoniques ont le plus souvent été réalisés auprès des directeurs des structures contactées. L'accueil réservé aux enquêteurs par ces responsables a été de bonne qualité. Les entretiens ont duré selon les cas, entre 20 et 60 minutes.

Au total, 104 établissements ont été contactés (voir tableau ci-dessous) entre avril et juin 2010. Trois FL et une MARPA n'ont pas pu répondre à nos questions. Par ailleurs, une résidence-services du Loiret a malencontreusement été omise des structures à contacter⁹.

Il est important de signaler que depuis notre enquête (pourtant récente !), de nouvelles constructions ont vu le jour, en particulier de résidences-services. Les résultats présentés ici ne prennent pas en compte les changements intervenus depuis l'automne 2010.

En région Centre, le secteur des habitats intermédiaires est largement dominé par les foyers-logements (FL) : avec 59 établissements, ils représentent plus de la moitié des structures recensées. Vingt-deux MARPA, 4 MAFPA et 15 résidences-services (RS) ont également été dénombrées. Cette prépondérance des FL remonte aux années 1970-1980 où ceux-ci ont connu un essor massif (80 % d'entre eux ont été construits dans ces deux décennies). A partir des années 1990, les constructions de FL se sont faites plus rares, au profit de nouvelles structures, de petite taille et plutôt en milieu rural : les MARPA ainsi que quelques MAFPA. Les RS, quant à elles, ont commencé à apparaître dans les années 1980 et ont connu un nouvel essor avec le développement de nouvelles formules à partir des années 2000 et en particulier depuis ces 5 dernières années.

Les FL semblent par conséquent de plus en plus concurrencés par les autres types d'habitat, mais, nous allons le voir, ceux-ci se distinguent aussi bien par leur mode de financement et leurs caractéristiques que par la population accueillie. Nous allons donc continuer à distinguer ces différents types de structures dans l'exposé, car une analyse globale ne serait guère pertinente.

Dans la suite, nos résultats (statistiques) seront la plupart du temps exprimés en valeurs relatives (%) mais il est à noter que les pourcentages sont parfois à manier avec précaution, car certains types de structures ne sont en fait composés que de quelques établissements (il y a par exemple seulement 4 MAFPA).

⁹ Bien que cette RS ait été repérée, ce n'est qu'après l'exploitation des résultats que les chercheurs ont constaté qu'on avait oublié de la contacter pour l'enquête téléphonique.

Tableau 1 : Liste des habitats intermédiaires en région Centre type FL, MARPA, MAFFA et RS**1 - Liste des habitats intermédiaires en région Centre enquêtés type FL, MARPA, MAFFA, RS**

<i>Nom de l'établissement</i>	<i>Commune</i>	<i>Dépt</i>	<i>date ouverture</i>	<i>type de gestionnaire</i>	<i>Aide sociale</i>	<i>APL / ALS</i>	<i>nb unités habitation</i>	<i>nb résidents</i>	<i>statut d'occupation</i>	<i>Age moyen</i>	<i>% pers. seules</i>	<i>nb pers en attente</i>	<i>nb salariés eq tps plein</i>	<i>Restauration interne</i>
1.1 – FOYERS-LOGEMENTS (FL) :														
Foyer Guilbau	Bourges	18	1972	CCAS ou commune	oui	APL	49	49	locataire	84	100			oui
Résidence Sully	Orval	18	1972	CCAS ou commune	non	APL	32	32	locataire	83	94	100	4	oui
Au cœur de France	Vesdun	18	1974	CCAS ou commune	oui	APL	64	40	locataire		15		8	oui
Foyer Louis Raynal	Bourges	18	1975	CCAS ou commune	oui	APL	75	55	locataire	84				oui
Résidence Valleroy	Vailly sur Sauldre	18	1977	CCAS ou commune	non	APL	60	55	locataire	82	93			oui
Hector Bernard	Saint Doulichard	18	1977	CCAS ou commune	oui	APL	75	80	locataire	82	88	10	5	non
Résidence Louis Jouannin	Menetou	18	1978	CCAS ou commune	non	APL	83	73	locataire	83	89	10	12	oui
Foyer Bailly	Bourges	18	1983	CCAS ou commune	oui	APL	44	46	locataire	86	95			oui
Bois Epinay	Vernouillet	28	1969	Associations, Fondation	oui	APL	20	22	locataire	80	100		7	oui
Texier Gallas	Anet	28	1970	Associations, Fondation	non	APL	15	12	locataire	75	100		1	oui
Texier Gallas	Voves	28	1970	Associations, Fondation	non	APL	12	12	locataire	72	100		1	oui
Texier Gallas	Auneau	28	1970	Associations, Fondation	non	APL	15	15	locataire	75	87		1	oui
Marcel Gaujard	Chartres	28	1975	CCAS ou commune	oui	APL	63	63	locataire	84	100	4	6	oui
La Vaumonnaie	Dreux	28	1976	CCAS ou commune	oui	APL	63	63	locataire	84	97	10	8	oui
Georges Hays	Lucé	28	1978	CCAS ou commune	oui	APL	30	21	locataire	86	100		8	oui
Leo Lagrange	Chateaudun	28	1979	CCAS ou commune	non	APL	62	67	locataire	85	88	35	8	oui
Langlet	Lucé	28	1985	CCAS ou commune	oui	APL	41	30	locataire	85	93		8	oui
Foyer-logement	Luisant	28	1987	CCAS ou commune	non	APL	22	20	locataire	84	100	2	7	oui
Silvia Monfort	Chartres	28	1989	CCAS ou commune	non	APL	49	50	locataire	80	96	4	3	oui
Sainte Famille	Nogent Le Rotrou	28	1993	Congrégation	non		17	14	autre (communauté religieuse)	83	100		8	oui
La Roche Belusson	Merigny	36	1950	Association de personnes âgées	non	APL	24	20	locataire	76	100		1	oui
Saint Jean	Châteauroux	36	1970	CCAS ou commune	oui	APL	63	58	locataire	79	100	4	8	oui
Foyer Dunkerque	Issoudun	36	1974	CCAS ou commune	non	APL	28	22	locataire	67	100		1	non
Foyer Résidence	Le Blanc	36	1976	CCAS ou commune	non	APL	28	25	locataire	76	84	5	1	non

Village retraite	Lucay le Male	36	1978	Associations, Fondation	non	APL	78	70	locataire	80	89		5	oui
Les Rives de l'Indre	Châteauroux	36	1983	CCAS ou commune	non	APL	40	42	locataire	77	96	4	2	oui
La Vaquine	Chaillac	36	1987	Associations, Fondation	oui	APL	24	24	locataire	82	92		4	oui
Les Floralies	Eguzon Chantome	36	1989	CCAS ou commune	oui	APL	56	20	locataire	84	100		1	oui
Résidence Les 3 roues	Le Blanc	36	1993	Associations, Fondation	non	APL	71	73	locataire	85	90	40	7	oui
Pajaud	Bléré	37	1904	autre	oui	APL	24	24	locataire	95	83		75	oui
Schweitzer	Tours	37	1968	CCAS ou commune	non	APL	41	38	locataire	83	98		7	oui
Résidence Arche des Noyers	Tours	37	1972	CCAS ou commune	non	APL	56	54	locataire	84	97		7	oui
Pasteur	Tours	37	1973	CCAS ou commune	non	ALS	62	65	locataire	84	97		7	oui
Résidence Jean Goujon	Joué-lès-Tours	37	1975	CCAS ou commune	non	ALS	65	55	locataire	82	100	12	10	oui
Les fosses boissées	Saint Cyr sur Loire	37	1976	Société mutualiste	non	ALS	64	67	locataire	84	88	5		oui
Saint Paul	Tours	37	1976	CCAS ou commune	non	ALS	55	55	locataire	84	93		7	oui
Résidence Gutenberg	Tours	37	1976	CCAS ou commune	non	APL	77	82	locataire	85	85	40	6	oui
Marcel du Lorier	La Riche	37	1977	CCAS ou commune	oui	APL	64	63	locataire	83	97		5	oui
Michel Colombe	Joué-lès-Tours	37	1978	CCAS ou commune	non	ALS	59	58	locataire	80	98	12	10	oui
La Diablerie	Saint Pierre des Corps	37	1978	CCAS ou commune	non	APL	63	49	locataire	85	94	30	6	oui
Foyer-Logement	Chambray-lès-Tours	37	1979	Société mutualiste	non	ALS	65	65	locataire	85	90	25	7	oui
Les Albatros	Tours	37	1980	CCAS ou commune	non	APL	63	64	locataire	77	97	10	5	oui
Le Maine	Château Renault	37	1993	Société mutualiste	non	APL	60	61	locataire	84	98	10	7	oui
Les Tuffeaux	Montlouis sur Loire	37	1993	Société mutualiste	non	APL	59	63	locataire	89	84	3	4	oui
Résidence Oasis	Vendôme	41		CCAS ou commune		APL	142	140	locataire	83	90		23	oui
Résidence Lumière	Blois	41	1970	CCAS ou commune	non	APL	77	52	locataire	82	95		7	oui
Foyer résidence Mosnier	Blois	41	1972	CCAS ou commune	non	APL	84	80	locataire	82	95		10	oui
Logement foyer Soleil	Saint Ouen	41	1978	CCAS ou commune	oui	APL	57	65	locataire	83	90	9	9	oui
Foyer Résidence Les Prunelles	Pruniers-en-Sologne	41	2003	CCAS ou commune	oui	APL	20	24	locataire	82	90		4	oui
Alice Lemesle	Orleans	45		CCAS ou commune			80		locataire	80				oui
Cité Petit	La Ferté Saint Aubin	45	1930	CCAS ou commune	non	APL	23	23	locataire	82	100		0	non
René Thinat	Orléans	45	1970	CCAS ou commune	oui	APL	49	46	locataire	85	91		4	oui
Henri Deschamps	Vitry aux Loges	45	1976	CCAS ou commune	oui	APL	32	34	locataire	84	85	30	6	oui
Isabelle Romée	Orléans	45	1977	CCAS ou commune	non	APL	59	63	locataire	80	94	5	4	oui
J. Duclos	Châlette Sur Loing	45	1978	CCAS ou commune	non	APL	72	65	locataire	78	88		4	oui
Les hautes loges	Courtenay	45	1979	CCAS ou commune	oui	APL	61	63	locataire	80	91	5	6	oui
Georges Brassens	Saran	45	1983	CCAS ou commune	non	APL	70	67	locataire	86	94		7	oui
Les belettes	Beaugency	45	1984	CCAS ou commune	oui	ALS	63	68	locataire	83	92	4	3	oui
Résidence la Cigogne	Orléans	45	1988	Associations, Fondation	non	APL	80	86	locataire	84	86	40	2	oui

1.2 - MARPA :

Le Porte Mi	Charenton du Cher	18	1991	Associations, Fondation	oui	APL	18	19	locataire	86	94	8		oui
Au grès rose	Saulzais le Potier	18	1998	Associations, Fondation	oui	APL	18	22	locataire	88	91	4	6	oui
Marpa des Meaulnes	La Chapelle d'Angillon	18	1998	Associations, Fondation	oui	APL	17	18	locataire	86	88	3	3	oui
Le Chant des Tulipes	Margon	28	2010	CCAS ou commune		APL	23	4	locataire	81	100		4	
Les Érables	Ardentes	36	1995	Associations, Fondation	non	APL	19	20	locataire	86	95		6	oui
Les Hironnelles	Martizay	36	1996	Associations, Fondation	oui	APL	18	18	locataire	85		7	4	oui
La demeure aygulfine	Saint-Août	36	2007	Associations, Fondation	non	APL	22	21	locataire	83	100		4	oui
Bergers Seuilly	Seuilly	37	1984	Associations, Fondation	oui	APL	20	20	locataire	87	100	10	1	oui
Foyer Baronnière	Avoine	37	1987	CCAS ou commune	non	APL	17	16	locataire	88	100	15	6	oui
Résidence de l'Arche	Neuillé Pont Pierre	37	1990	CCAS ou commune	oui	APL	17	17	locataire	80	100		7	oui
Lumière d'Automne	Le Liège	37	1990	Associations, Fondation	oui	APL	19	20	locataire	90	90	4	2	oui
La Gabilliere	Bridore	37	1994	Associations, Fondation	non	APL	21	23	locataire	85	91	15	6	oui
Verger d'Or	Truyes	37	1995	CCAS ou commune	non	APL	19	18	locataire	90	89		6	oui
Saint Vincent	Marigny Marmande	37	1995	CCAS ou commune	non	APL	19	17	locataire	90	100		4	oui
Le Bois des Plantes	Artannes sur Indre	37	2000	autre	non	APL	22	22	locataire	86	100	3	7	oui
Maison du Gué	Nouan-le-Fuzelier	41	1990	Associations, Fondation	non	APL	17	17	locataire	88	100	10	4	oui
La Raspa	Soings-en-Sologne	41	1991	CCAS ou commune	oui	APL	23	19	locataire	81	100	6	1	oui
Résidence Val de Loire	Monteaux	41	1992	Associations, Fondation	non	APL	20	20	locataire	89	90		6	oui
Les jardins du grand clos	Dhuizon	41	1998	CCAS ou commune	non	APL	19	25	locataire	86	85		6	oui
Les couleurs du soleil	Theillay	41	2001	Associations, Fondation	non	APL	18	16	locataire	89	100		5	oui
La Guinguette	Oucques	41	2003	Associations, Fondation	non	APL	20	18	locataire	83	89		4	oui
Sainte Rose	Ervauville	45	2010	Associations, Fondation	oui	APL	22	5	locataire	80			3	oui

1.3 - MAFPA :

Jeanne Juga	La Ville aux Dames	37	1991	CCAS ou commune	oui	APL	17	20	locataire	88	80	8	8	oui
Les Charmes	Chinon	37	1993	CCAS ou commune	oui	APL	20	23	locataire	89	87	30	8	oui
Résidence Maison Blanche	Saint Cyr sur Loire	37	1996	Entreprise (SA ou SARL)	oui	APL	22	19	locataire	90	100		2	oui
La maison d'Odette	Chemery	41	2001	CCAS ou commune	non	APL	25	25	locataire	86	84	10	9	oui

1.4 – RESIDENCES-SERVICES (RS) :

Domitys Le Village	Vierzon	18	2006	Entreprise (SA ou SARL)	non	APL	89	98	Loc + prop	83	86	5	12	oui
Le Hameau des Fées	Nogent le Phaye	28	2005	Entreprise (SA ou SARL)	non	ALS	32	36	locataire	85	90	5	5	oui
Dolc'Epars	Chartres	28	2008	Entreprise (SA ou SARL)	oui	ALS	15	6	locataire	87	100		3	oui
Les Jardins de Saint-Luc	Châteauroux	36	1992	Association	non	APL	53	47	Loc + prop	86			11	oui
Résidence Services Athena	Villedieu sur Indre	36	2003	Association	non	APL	54	66	Loc + prop	85	98	2	5	oui
Domitys Le Parc Balsan	Châteauroux	36	2007	Entreprise (SA ou SARL)	non	APL	85	90	Loc + prop	80	90		12	oui
Bocage Parc	Tours	37	1973	Copropriété ; Association	non	APL	203	180	Loc + prop	87	90		40	oui
Richmond Hill	Tours	37	1980	Copropriété ; Association	non	APL	116	105	Loc + prop	80	90	5	21	oui
Le Bel Age	Tours	37	1980	Copropriété ; Association	non	APL	75	80	Loc + prop	81	86		14	oui
Bocage Tours Centre	Tours	37	1988	Association	non	APL	115	116	Loc + prop	83	85		19	oui
L'Orangerie	Tours	37	1990	Association	non	APL	102	117	Loc + prop	83	86	80	25	oui
Domitys Le Clos de la Cheminée Ronde	Fondettes	37	2004	Entreprise (SA ou SARL)	non	APL	83	93	Loc + prop	80	60	10	12	oui
Mary Flor	Loches	37	2006	Entreprise (SA ou SARL)	non	APL	75	60	locataire	85	84		16	oui
Domitys Le Parc de Vinci	Amboise	37	2009	Entreprise (SA ou SARL)	non	APL	136	143	Loc + prop	82	68		20	oui
Résidence Touraine	Montrichard	41	1994	Copropriété	non		300	160	copropriétaire	82	70		60	oui

2 - Liste des habitats intermédiaires en région Centre type FL, MARPA, MAFPA, RS n'ayant pas été enquêtés**FOYERS-LOGEMENTS (FL) :**

La Varenne	Azay Le Rideau	37												
Les Myosotis	Briare	45	1977											
Projet de foyer-logement	Levet	18	2011				6							

MARPA :

Les Néfiers	Nesploy	45												
-------------	---------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

RESIDENCES-SERVICES (RS) :

La Résidence des Arts (Idyllia)	Saint Jean Le Blanc	45	2008	Entreprise (SA ou SARL)		APL	33	33	locataire	83	90		2	non
---------------------------------	---------------------	----	------	-------------------------	--	-----	----	----	-----------	----	----	--	---	-----

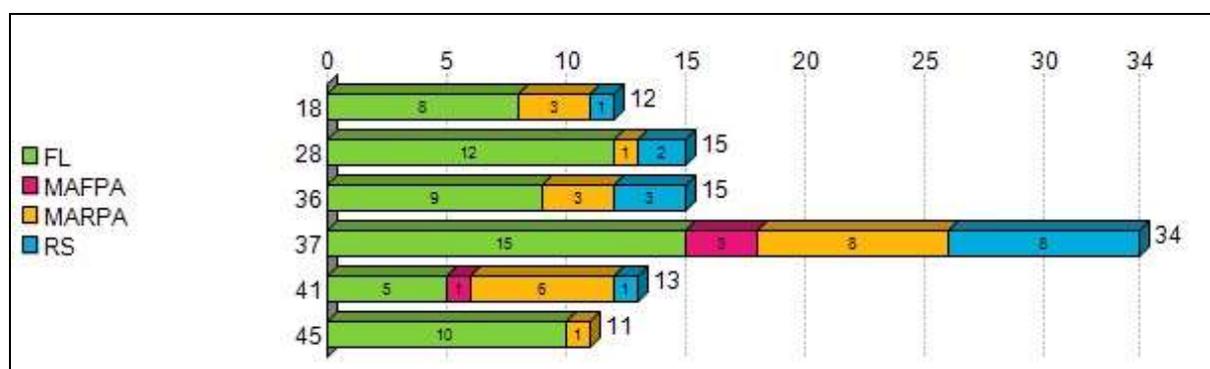
3 – Liste des résidences-services en projet, en construction ou ouvertes après l'enquête téléphonique (liste non exhaustive)

Domitys Le Parc Belmont	Tours	37	2011	Entreprise (SA ou SARL)	non				Loc + prop					oui
Domitys Les Côteaux d'Argent	Saint Doulchard	18		Entreprise (SA ou SARL)	non		126		Loc + prop					oui
Domitys Les Comtes de Sologne	Blois	41		Entreprise (SA ou SARL)	non		123		Loc + prop					oui
Domitys Les Jardins des Trois Rois	Romorantin-Lanthenay	41		Entreprise (SA ou SARL)	non				Loc + prop					oui
Domitys Le Jardin Fleuri	Orléans	45	2011	Entreprise (SA ou SARL)	non		110		Loc + prop					oui
Domitys Les Jardins de Reverdy	Chartres	28	2011	Entreprise (SA ou SARL)	non		111		Loc + prop					oui
Le Clos des Hirondelles (Idylia)	Chailles	41	2010	Entreprise (SA ou SARL)			20	11	locataire					non
Résidence La Renaissance (Idylia)	Orléans	45	2013	Entreprise (SA ou SARL)			70		locataire					non
Les Patios d'Or	Fleury-Les-Aubrais	45					74		Loc + prop					non
Les Senioriales	Saint Avertin	37	2013				63		Loc + prop					non
Les Senioriales	Bracieux	41					49		Loc + prop					non
Les Senioriales	Lucé	28					86		Loc + prop					non
Les Hameaux de Campagne	Le Châtelet	18		Entreprise (SA ou SARL)			29		locataire					non
Les Hameaux de Campagne	Vatan	36		Entreprise (SA ou SARL)			29		locataire					non
Les Hameaux de Campagne	Herry	18		Entreprise (SA ou SARL)			29		locataire					non
Noveom	Tours	37	2013				64		Loc + prop					non

1.1) Des structures inégalement réparties sur le territoire régional

Le nombre de structures en région Centre est plutôt équitablement réparti entre chaque département, exception faite de l'Indre-et-Loire, qui totalise un tiers des structures. En effet, la majeure partie des RS se situe en Indre-et-Loire (5 pour la seule commune de Tours) ainsi que plus du quart des FL. Le Loir-et-Cher est le seul département dont le nombre de MARPA est plus élevé que celui des FL (6 MARPA contre 5 FL). C'est un département plus rural que la moyenne régionale (41 % de sa population réside sur un espace à dominante rurale contre 28 % au niveau régional – INSEE 1999). Au contraire, l'Eure-et-Loir et le Loiret, qui sont des territoires plutôt urbains, sont très peu pourvus en MARPA dont le développement a commencé très tardivement par rapport aux autres départements (la première MARPA de l'Eure-et-Loir a ouvert ses portes fin 2010).

Figure 1 : Nombre de structures par département



Le département d'Indre-et-Loire, parce qu'il possède le plus grand nombre d'établissements, totalise également le plus d'unités d'habitation : 1995, contre seulement 611 dans le Loiret (exception faite de la RS omise dans l'enquête, constituée de 33 appartements) qui compte pourtant un peu plus de personnes âgées. On observe dans le tableau ci-dessous les inégalités entre chaque département en ce qui concerne le ratio « unités d'habitation/personnes âgées ». Le Loiret et l'Eure-et-Loir, avec un ratio respectif de 10,9 et 13,0 unités d'habitation pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans, sont les départements les moins pourvus en unités d'habitation intermédiaire, proportionnellement au nombre de personnes potentiellement intéressées. Le Cher, le Loir-et-Cher et l'Indre sont un peu mieux équipés mais l'Indre-et-Loire devance de loin tous les autres départements avec un ratio de 36,0 unités d'habitations pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans.

Tableau 2 : Nombre d'unités d'habitation par département

Département	Nombre d'unités d'habitation	Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans (source INSEE 2008)	Ratio (pour 1000 habitants de plus de 75 ans)
<i>Cher</i>	624	34 332	18.2
<i>Eure-et-Loir</i>	479	36 987	13.0
<i>Indre</i>	663	29 536	22.5
<i>Indre-et-Loire</i>	1995	55 438	36.0
<i>Loir-et-Cher</i>	822	37 200	22.1
<i>Loiret</i>	611	56 315	10.8

Certains départements enregistrent davantage de demandes en attente que d'autres : par exemple dans le Cher, 8 structures sur 10 possèdent une liste d'attente. Il s'agit pour ce département en réalité de listes d'attente assez courtes, concernant peu de personnes. L'Indre-et-Loire compte également une majorité de structures avec liste d'attente : 6 sur 10, contre seulement 4 sur 10 en Loir-et-Cher.

Il est à noter que ce ne sont pas les territoires offrant le moins de structures d'accueil pour retraités qui font l'objet des plus fortes demandes (au regard des listes d'attente) : l'Eure-et-Loir et le Loiret, pour lesquels le ratio « unités d'habitation/personnes âgées » est le plus faible ont un nombre intermédiaire de structures avec liste d'attente. A l'inverse, l'Indre-et-Loire, pourtant déjà bien pourvu en habitats intermédiaires, fait l'objet d'une demande relativement forte. Cela peut s'expliquer par l'attractivité de la Touraine qui est une région touristique et efficacement reliée à Paris par les infrastructures ferroviaires ; et par le fait que l'offre crée la demande : le nombre important de structures existantes attire les retraités intéressés par un habitat intermédiaire.

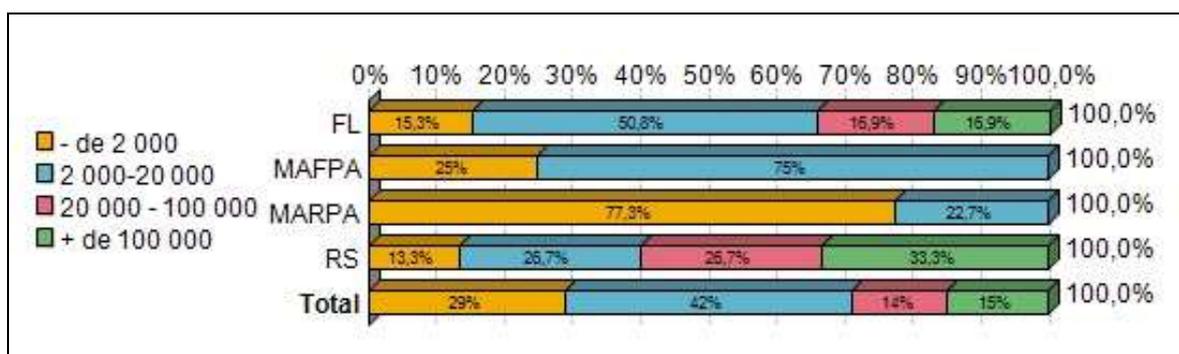
Seule une minorité de structures sont actuellement en sous-effectif. Si l'on met de côté quelques MARPA et une RS présentant un taux de remplissage relativement faible dû à leur ouverture récente, seules 13 % des structures n'atteignent pas un taux d'occupation d'au moins 80 %. Les résidences enquêtées semblent donc répondre à une véritable demande en habitat intermédiaire. Plus de la moitié d'entre elles ont d'ailleurs une liste d'attente (56 % pour les FL, 50 % pour les MARPA et 40 % pour les RS). Certaines résidences ont un nombre considérable de personnes en attente. C'est le cas du FL « Résidence Sully » à Orval, qui compte 100 personnes sur la liste d'attente. C'est également le cas d'une RS de Tours, « L'Orangerie » avec 80 demandes supplémentaires.

Ces résultats permettent de constater que pour certains types de structures et sur certains territoires, il existe une demande pour davantage d'habitats intermédiaires, même si cette analyse doit être relativisée, dans la mesure où les établissements enquêtés ne semblent pas tous attacher la même importance au suivi des demandes formulées.

Répartition des habitats intermédiaires à l'échelle des communes

Les MARPA, de par leur concept, ne sont présentes que dans les communes de petite taille (moins de 20 000 habitants) et a fortiori dans les communes de moins de 2 000 habitants (voir graphique ci-dessous). La moitié des FL sont présents dans des villes de 2 000 à 20 000 habitants, le complément se partageant équitablement entre les autres types de communes. Les RS représentent l'exception puisqu'on les trouve plutôt dans les villes de plus de 20 000 habitants.

Figure 2 : Types de structure et taille des communes (nombre d'habitants)



1.2) Les caractéristiques des établissements

Les caractéristiques des établissements contactés diffèrent selon les quatre types de structures étudiés ici. Si les FL, MARPA et MAFPA s'opposent souvent aux RS (sur la mise en place du projet, la gestion, le statut d'occupation, les services proposés), des différences existent également entre ces trois types d'habitats intermédiaires, notamment en ce qui concerne la taille des résidences, les tarifs exercés ou encore le nombre d'employés.

Mise en place et gestion des habitats intermédiaires : démarche publique/privée

Une première opposition apparaît entre les RS et les autres types d'habitat, en ce qui concerne le mode de financement et la gestion des structures. Pour les FL, MAFPA et MARPA, dans la très grande majorité des cas, l'initiative du projet vient de la commune ou du CCAS, et/ou d'un bailleur social ou d'une mutuelle (MSA par exemple). Pour les RS, il s'agit en revanche plutôt d'une initiative d'acteurs privés, c'est-à-dire d'entreprises (SA, SAS ou SARL).

Les FL sont généralement construits par un bailleur social, souvent sur un terrain appartenant à celui-ci (mais qui a pu être cédé par la mairie). La gestion de la structure par la suite revient principalement à la commune ou à son CCAS. Dans la construction d'une MARPA, le bailleur social intervient dans une moindre mesure, par rapport à un FL, et la commune a une place prépondérante dans l'établissement de ce type de structure. Autre différence avec un FL, la gestion se fait ensuite majoritairement par une association propre à la MARPA. Quant aux RS, les acteurs publics ne sont jamais directement impliqués dans leur mise en place. Il s'agit d'opérations portées par des promoteurs immobiliers ou des particuliers, gérées ensuite sous forme de copropriétés, d'associations et/ou par la société elle-même. Il y a donc une très grande différence de mise en place et de gestion entre les FL/MARPA/MAFPA et les RS qui sont plus souvent engagées dans une démarche lucrative.

La très grande majorité des structures (86 %) ne proposent qu'un seul statut d'occupation, celui de locataire. C'est le cas de la quasi-totalité des FL et des MARPA ayant répondu. En revanche, la majorité des RS proposent plusieurs statuts d'occupation, en complément de la location. Seules trois résidences parmi 15 proposent uniquement le statut de locataire. Toutes les autres associent le statut de copropriétaire. Mais dans les faits, les copropriétaires sont plus souvent des investisseurs qui louent leur bien à des seniors plutôt que des personnes âgées copropriétaires-habitanes. Nous ne disposons pas de statistiques nous permettant d'apprécier le nombre exact de copropriétaires-habitanes. Il est par exemple de 0 % à Loches (locations en meublés dans la résidence Mary Flor), de l'ordre de 10 % à Amboise (groupe Domitys) et de 50 % à Tours (résidence Richmond Hill).

Grandes résidences et petites unités de vie

Les différents types de structures ont des tailles très variables : les MARPA et les MAFPA sont de petites structures, dites « petites unités de vie », composées de 17 à 25 unités d'habitation¹⁰, avec une moyenne de 19 pour les MARPA et de 21 pour les MAFPA. Les FL sont dans la plupart des cas des structures de taille moyenne ou grande (les 3/4 d'entre eux comportent entre 31 et 100 unités d'habitations et 44 % entre 61 et 100 unités), avec une

¹⁰ Le label des MARPA fixe le nombre d'habitants à moins de 25, en respect des principes de fonctionnement des petites unités de vie (lesquels ont été formalisés dans le rapport du groupe de travail « Pallach-Guisset » initié par le Gouvernement en novembre 2001).

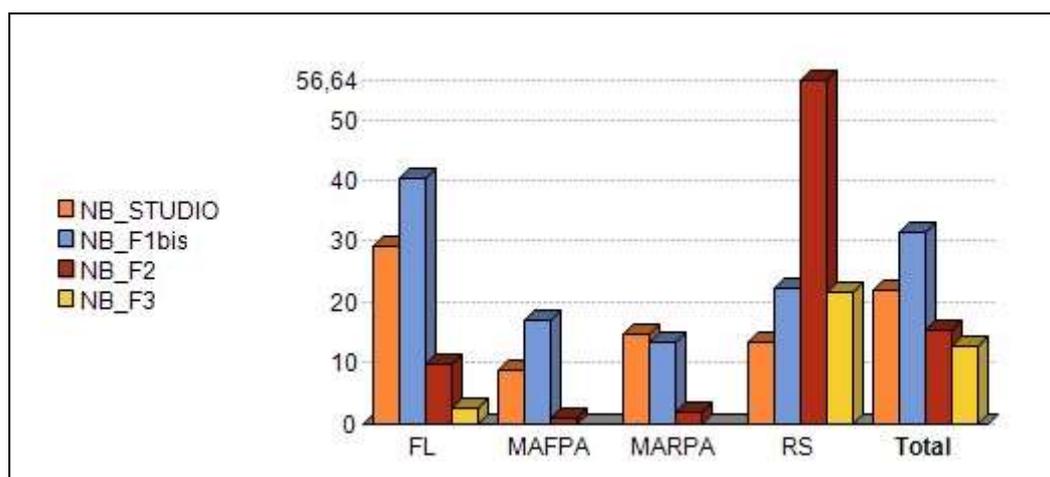
moyenne de 53 unités. Les RS, qui sont les structures les plus importantes en termes de capacité d'accueil, comportent dans 73 % des cas plus de 60 unités d'habitation, et dans 40 % des cas plus de 100. Ce sont donc généralement de grandes structures, avec une moyenne de 102 logements.

Dans la très grande majorité des situations, les unités d'habitation sont des appartements. Seul un dixième des structures propose des pavillons.

Si 88 % des structures proposent plusieurs types d'appartements, il s'agit surtout de studios ou de F1 bis, exception faite des RS qui proposent en moyenne plus de F2 que de studios ou F1 bis (voir le graphique ci-dessous). Quant au F3, seule une minorité de FL (7 d'entre eux) en propose, en nombre limité (3 en moyenne). Les RS en disposent d'un peu plus, avec une moyenne de 22 F3 par résidence. Les F4 et F5 sont très rares, seule une RS en dispose.

Les différences en termes de types de logements proposés peuvent être considérées comme un indicateur du type de public accueilli dans les structures. Un petit logement est plus approprié lorsque l'on a peu de moyens économiques et/ou une plus grande difficulté à entretenir son appartement ou à s'y déplacer. On peut supposer que ce public sera plus présent dans les FL et MARPA que dans les RS. Le fait de vivre seul ou en couple peut également influencer le choix du type de logement.

Figure 3 : Moyenne du nombre de logements par type de logement et type de structure



Outre leur taille et les types de logements proposés, les habitats intermédiaires de l'enquête se différencient également du point de vue du personnel. Le nombre d'employés (équivalent taux plein) dépend de la taille de la structure et de l'importance des services proposés. Ainsi, les MARPA emploient en moyenne 4 à 5 personnes. Les MAFPA profitent d'un peu plus de personnel, avec en moyenne 7 employés. Les FL, pourtant plus importants, ont également une moyenne de 7 employés, mais la situation varie grandement entre les différentes résidences : le minimum est de 0 et le maximum de 23 salariés. Il n'y a, dans la quasi-totalité des cas, pas plus d'une dizaine d'employés. Quant aux RS (les plus grosses structures), le personnel y est beaucoup plus nombreux, avec une moyenne de 18 employés, ce nombre pouvant varier entre 3 et 60. La moitié d'entre elles ont entre 11 et 20 salariés. C'est l'occasion ici d'insister sur la diversité des structures portant le nom de RS puisqu'une proportion conséquente d'entre elles (20 %) se caractérise par un faible nombre d'employés (entre 1 et 5), tandis qu'à l'autre extrémité, c'est encore 27 % d'entre elles qui possèdent plus de 20 employés.

Si l'on calcule le rapport résidents/employés, on peut obtenir le nombre moyen de résidents pour un employé, dans chaque type de structure. Les FL s'avèrent être les structures où le

taux de personnel est le plus faible, avec une moyenne de 11 résidents par employé. Viennent ensuite les RS, avec une moyenne de 6 résidents par employé, puis les MARPA (5 résidents) et enfin les MAFPA (à chaque membre du personnel correspondent 4 résidents). Notons que ces deux derniers types de structures accueillent des personnes dont l'autonomie est un peu plus réduite que dans les RS ou les FL.

En résumé, les habitats intermédiaires recensés peuvent être regroupés en trois groupes distincts avec d'une part les petites unités de vie correspondant aux MARPA et MAFPA, caractérisées par une petite taille, des logements de taille modeste et un fort taux d'encadrement ; d'autre part les FL, de taille moyenne à grande, proposant des logements de taille plutôt modeste et avec un faible taux d'encadrement ; et enfin les RS, établissements de grande taille, proposant à la fois des logements de petite et de grande surface, et disposant d'un taux d'encadrement plutôt élevé. Certains établissements se distinguent néanmoins de ces résultats moyens, en particulier les RS et les FL où une plus grande hétérogénéité est observée.

Une prestation de services de base pour tous...

La restauration, la sécurité et l'animation sont les trois services présents dans la quasi-totalité des structures étudiées ici, tous types confondus. En cela, ce sont des structures qui se distinguent d'autres habitats intermédiaires pour personnes âgées que nous étudierons dans la phase 2. Ces services sont cependant dispensés selon des modalités variant selon les résidences.

En ce qui concerne la restauration collective, seuls 4 FL ne la proposent pas. Les deux tiers des RS et des MARPA et les 4 MAFPA assurent les repas le matin, le midi et le soir. Les autres ne fournissent pas de petit-déjeuner. Quant aux FL, ils ont tendance à se limiter au seul déjeuner (42 % d'entre eux). 29 % assurent une pension complète et 22 % les repas du midi et du soir. Le déjeuner est obligatoire dans 15 % des FL et 23 % des MARPA. 4 d'entre eux rendent également obligatoire le dîner pour des raisons d'équilibre budgétaire. Un quart des FL, 2 RS et une MARPA fonctionnent selon un mode basé sur des quotas : un nombre minimum de déjeuners sont à prendre par les résidents, chaque mois ou chaque semaine. Cette formule est adoptée pour assurer la viabilité de la restauration ou pour encourager les résidents à sortir de l'isolement. Pour le reste des structures, (la moitié des FL, les 2/3 des MARPA, et 87 % des RS), tous les repas sont facultatifs.

Les dispositifs de sécurité consistent pour l'essentiel à assurer une assistance d'urgence, de jour comme de nuit. Cela inclut la possibilité de joindre une personne 24h/24 : en journée, il s'agit du personnel d'accueil tandis que la nuit il s'agit le plus souvent d'un gardien qui loge sur place et auquel tous les systèmes d'alarme sont reliés. En RS plus qu'ailleurs, un personnel spécifique peut effectuer une veille la nuit, voire même faire des rondes à la demande des personnes.

L'équipement de sécurité le plus répandu en FL, MAFPA et MARPA est la téléalarme, présente sous forme de médaillon ou de bracelet, qui permet de joindre sur simple appel un plateau d'assistance téléphonique qui prévendra si besoin le personnel de la résidence. 7 FL sur 10 ont mis en place ce système, ainsi que plus de la moitié des RS et la totalité des MAFPA et des MARPA. Il se peut que certaines structures aient leur propre système de

téléalarme (relié ainsi à un réseau interne), mais le plus souvent, celui-ci est géré par une société extérieure (par exemple Présence Verte¹¹).

Le deuxième équipement de sécurité le plus répandu est la présence de boutons d'appel d'urgence dans l'appartement, ou bien d'interphone ou de téléphone reliés directement à l'accueil. Il s'agit d'un service interne. Il est présent dans 35 % des FL, 18 % des MARPA, 50 % des MAFPA et 73 % des RS.

Certaines structures possèdent ces deux types d'équipement (téléassistance et boutons d'appel).

Quant au service d'animation, 86 % des MARPA, 92 % des FL, 100 % des RS et des MAFPA en disposent. L'animation est soit exclusive à l'établissement, soit ouverte à des personnes extérieures. Globalement, les RS sont moins ouvertes sur l'extérieur puisque la moitié d'entre elles réserve l'animation à leurs seuls résidents, contrairement à 29 % des FL et 23 % des MARPA. 5 FL permettent également la participation de personnes appartenant à des FL de la même fondation ou à des EHPAD voisins, ou encore aux personnes fréquentant le restaurant mais n'habitant pas sur place. La moitié des FL sont ouverts aux autres habitants de la commune (par exemple le club du 3ème âge local), ainsi que 55 % des MARPA et plus du quart des RS. Cela ne concerne parfois que quelques animations spécifiques (cours de gym, concours...). Il peut s'agir également d'animations organisées en partenariat avec une autre structure communale telle qu'un centre de loisirs ou une école.

Le service d'animation semble être très spécifique à chaque structure, chacun s'organise dans la mesure de ses possibilités financières : certains ont des employés dédiés à cette tâche, d'autres font appel à des intervenants extérieurs, d'autres encore comptent sur les résidents pour organiser une animation. Parfois, c'est la directrice/le directeur qui fait office d'animatrice/animateur. De même, la fréquence des animations diffère selon les établissements.

... mais une offre plus importante en résidences-services (RS)

Les RS sont plus nombreuses à proposer une gamme de services étendue avec par exemple un service de transport : elles sont 4 sur 10 à le proposer, contre 1/5 des MARPA et le tiers des FL. Souvent, lorsque les FL et MARPA ne proposent pas ce service de façon systématique (pour se rendre au marché ou en centre-ville par exemple), un véhicule peut tout de même être emprunté ou loué (au CCAS par exemple) en cas de besoin.

De même pour le portage de courses, les RS sont plus nombreuses à déclarer assurer ce service : elles sont plus de la moitié contre le quart des FL et 18 % des MARPA. Parfois, les résidents peuvent bénéficier du portage de courses de l'épicerie locale.

Seules les RS proposent en grande majorité un service de portage des repas (80 % d'entre elles). Les FL et les MARPA sont respectivement 51 % et 18 % à le faire. Dans les FL, il s'agit d'un service souvent proposé par le CCAS et dont peuvent bénéficier les résidents, au même titre que les autres habitants de la commune.

Un service de ménage intégré à la structure est présent dans un tiers des FL et des MARPA, 60 % des RS et la totalité des MAFPA. Lorsque ce service n'est pas internalisé, les résidences font parfois office d'intermédiaire entre les personnes intéressées et les associations d'aide à domicile.

¹¹ Présence Verte est un service de Téléassistance pour le maintien à domicile créé par la MSA, en partenariat avec Groupama et les Aînés Ruraux. Ce service représente un réseau national d'associations locales.

Le service de soins infirmiers est proposé par une minorité de structures : 15 % des FL et une MAFPA. Les autres structures proposent en revanche un accompagnement si besoin, avec la possibilité pour les personnes âgées de se rendre dans un cabinet d'infirmiers libéraux au pied ou en face de la résidence par exemple, ou bien par la visite régulière de médecins et d'infirmiers.

La majorité des structures enquêtées proposent une offre d'hébergement des proches : 59 % des FL, 75 % des MAFPA, 91 % des MARPA et 93 % des RS. Les FL semblent être plus réticents à autoriser l'hébergement d'un proche, même à l'intérieur du logement loué par le résident lui-même. Cela est même interdit par le règlement dans plusieurs résidences. Certaines structures autorisent l'hébergement, à domicile ou dans un appartement/une chambre d'hôte louée, mais uniquement à court terme et pour la famille. D'autres autorisent la venue de proches, sans restriction ni conditions, considérant que cela relève du domaine privé et que les résidents sont chez eux. Les RS semblent être les structures les moins restrictives à ce sujet.

L'accueil temporaire est proposé principalement par les RS et les MAFPA : 87 % des RS et 75 % des MAFPA proposent ce service contre un tiers des FL et la moitié des MARPA. Dans les FL, ce service est souvent soumis à la disponibilité des logements. Dans ce cas, le séjour peut durer quelques mois pour « essayer » la résidence. En RS, des logements sont plus systématiquement réservés à cet effet, et peuvent également servir de chambres d'hôtes pour les proches.

Si les services sont plus nombreux et plus systématiquement proposés dans les RS que dans les autres types d'habitat, le nombre d'espaces collectifs y est également plus élevé. Toutes les RS proposent en effet d'autres espaces que la seule salle de restauration, contre 65 % des MARPA et 75 % des MAFPA. Les FL proposent également en grande majorité (90 % d'entre eux) plusieurs espaces collectifs. Généralement, les pièces supplémentaires sont des salons où les personnes peuvent se réunir ou participer aux animations. Une bibliothèque, une salle de télévision/informatique ou encore une salle de gymnastique douce peuvent également être aménagées. Dans les RS, on peut également trouver des salles de sport (avec équipements tels que vélos d'appartement), une piscine (seulement dans deux d'entre elles), une salle de billard ou encore un salon de coiffure réservé aux résidents. Les RS ont donc en moyenne une plus grande variété d'espaces collectifs mais ici encore, des différences existent au sein d'un même type de structure.

Des tarifs très inégaux

La moyenne des tarifs pour un studio en FL s'élève à environ 470 euros, charges comprises (repas exclus). Le FL le moins onéreux propose la location d'un studio à 258 euros. A l'opposé, le plus onéreux possède des studios pour 1200 euros tout compris (pension complète), les repas étant tous obligatoires. Si les différences de prix sont relativement importantes entre les différents FL, on peut tout de même souligner que plus des deux tiers proposant un studio pratiquent des tarifs inférieurs à 500 euros (charges comprises). Les MAFPA sont sensiblement plus onéreuses : en pension complète, la location d'un studio revient entre 1240 euros et 1360 euros. Dans une MARPA, un studio revient en moyenne à environ 920 euros/mois, charges comprises. Pour une pension complète, il faudra compter 350 euros de plus. Enfin, un studio en RS, charges comprises, mais sans les repas, revient en moyenne à 1240 euros/mois, ce sont donc les structures les plus onéreuses.

Tableau 3 : Tarifs moyens pour un studio (en euros)

Type de structure	Tarif loyer charges comprises	Tarif pension complète
MAFPA		1300
MARPA	920	1270
RS	1240	1550
FL	470	entre 600 et 1200

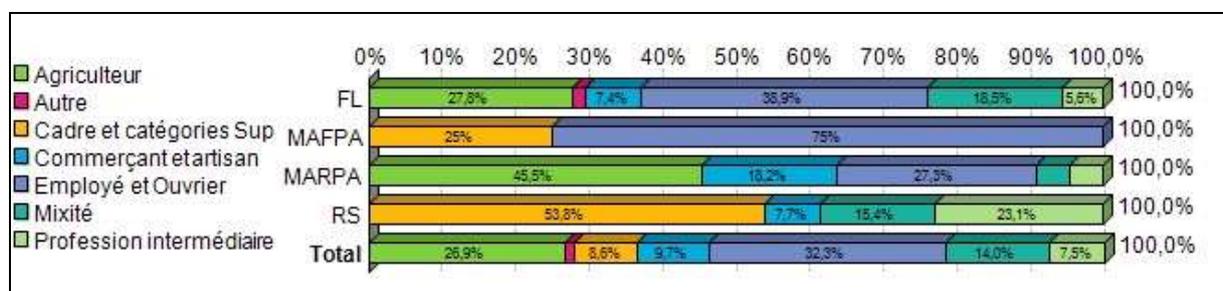
En ce qui concerne les logements plus grands (F2), on observe là encore de grandes différences entre les FL. Les 2/3 d'entre eux proposent néanmoins des tarifs inférieurs à 700 euros. Le loyer moyen pour un T2 s'élève en MARPA à 1164 euros. La location d'un F2 en RS varie de 805 euros à 1530 euros pour une personne seule, avec une moyenne de 1280 euros. On peut remarquer que les F2 ne sont guère plus chers que les studios en RS, et de ce fait, les tarifs de celles-ci tendent à se rapprocher de ceux des MARPA.

Pour conclure, on observe que, sauf exception, les FL représentent la solution la moins onéreuse, aussi bien pour les studios que pour les F2. Les MARPA et MAFPA, contrairement à ce qui pourrait être attendu, sont relativement difficiles d'accès pour des personnes aux revenus modestes, même si elles restent plus abordables que les RS. Cela s'explique par leur taille modeste et le taux de personnel relativement élevé. Il est à noter que chaque type de structure peut pratiquer des tarifs très différents, si bien que certaines RS peuvent être moins chères que certaines MARPA.

1.3) Le public accueilli : qui est-il, d'où vient-il ?

Une polarisation selon l'origine sociale

Le graphique ci-dessous rend compte des catégories socioprofessionnelles (CSP) déclarées les plus représentées par les gestionnaires des structures enquêtées (il ne s'agit ici pas d'une information purement objective mais d'une appréciation approximative de la part des gestionnaires).

Figure 4 : Origine sociale des résidents (1ère citation)

Ici encore, les résultats sont très nuancés selon le type de structure. En effet, alors que les FL affirment accueillir en premier lieu plus d'un tiers d'anciens ouvriers ou employés, ces catégories ne sont pas du tout citées par les RS. A l'inverse, les cadres et CSP supérieures sont cités dans 47 % des cas dans les RS alors qu'ils sont absents des FL. Ces différences sont compréhensibles, dans la mesure où les FL sont plus souvent habilités à l'aide sociale et privilégient les personnes à faibles revenus, tandis que les RS pratiquent des tarifs qui ne permettent pas à toutes les catégories sociales d'accéder à leurs prestations. Il est à remarquer

néanmoins que 17 % des gestionnaires de FL et 13 % des gestionnaires de RS affirment recevoir un public socialement mixte.

Les agriculteurs sont cités par une proportion importante de FL (le quart) et de MARPA (près de la moitié). Ces dernières ont d'ailleurs vocation à accueillir des personnes isolées en milieu rural. Quant aux professions intermédiaires, elles représentent une part non négligeable (1 sur 5) des réponses données par les RS.

Pour conclure, on observe globalement une polarisation entre d'un côté les FL et les MARPA qui accueillent majoritairement des agriculteurs, des ouvriers, des employés et des artisans-commerçants ; et de l'autre côté les RS dont le public est essentiellement composé de cadres et catégories sociales supérieures et de professions intermédiaires.

Un recrutement local, à l'exception des RS

La majorité des responsables d'habitat intermédiaire déclarent accueillir des résidents originaires d'un périmètre s'étendant au maximum aux frontières du département. Les FL ont plus souvent cité la ville et le département comme origine géographique de leurs résidents (respectivement 66 % et 49 % des répondants), tandis que les MARPA privilégient un recrutement cantonal et départemental (77 % et 41 % des répondants). Si ces deux types de structures recrutent, dans des proportions moindres, au-delà du département et de la région, ce n'est pas le cas des MAFPA dont les résidents sont au moins originaires de la région, et plus souvent du canton. Les RS se distinguent en affirmant en majorité accueillir des personnes originaires d'Île-de-France (les deux tiers des répondants). Le recrutement s'effectue également au niveau national, départemental et régional (respectivement 53 %, 53 % et 47 % des répondants). Elles accueillent ainsi un public dont l'origine géographique est globalement plus éloignée que les autres types de structures, même si, dans l'ensemble, leurs résidents ont des origines très variées.

Le recrutement géographique des résidents est à mettre en relation avec l'origine sociale qui prédomine dans chaque type de structures. En effet, nous avons vu que les MARPA, MAFPA et FL accueillent en majorité d'anciens ouvriers ou d'anciens agriculteurs tandis que les RS attirent essentiellement des cadres ou des professions intermédiaires. Or, la mobilité géographique est fortement corrélée au milieu social : les individus d'origine populaire ou rurale ont des pratiques de mobilité résidentielle plus limitées que les individus issus des milieux favorisés, il n'est donc pas étonnant que les RS aient un recrutement géographique plus large que les autres types d'habitats.

Au final, on peut noter que les MARPA, MAFPA et FL semblent répondre avant tout à un besoin local. D'ailleurs, presque 20 % des structures, pour l'essentiel des MARPA et des FL, affirment accueillir un public originaire uniquement de la commune ou du canton. Le recrutement ne se fait guère au-delà de la frontière du département, et lorsque c'est le cas, c'est souvent à des fins de rapprochement familial : une personne retraitée vient se rapprocher d'un membre de sa famille et choisit d'aller vivre dans le FL ou la MARPA du canton. Les RS, quant à elles, semblent accueillir une population à la fois locale, à l'échelle de la commune ou du département, et une population venue d'Île-de-France ou d'autres régions. C'est particulièrement vrai pour les RS d'Eure-et-Loir, se situant près de la région capitale ; et pour les RS de Tours, la ville étant rapidement reliée à Paris grâce au TGV. Cela permet à des personnes retraitées de profiter des tarifs attractifs de la province tout en étant peu éloignées de leur région d'origine et de leurs proches, lorsque ceux-ci habitent à Paris. De plus, certaines RS ont été construites à une époque où la concurrence était faible pour ce type d'établissement proposant un certain standing.

Essentiellement des personnes seules et des femmes

Avec un minimum de 32 % et un maximum de 99 %, les structures enquêtées accueillent en moyenne 75 % de femmes. Cette valeur varie peu selon le type de résidence. Les femmes sont donc presque toujours majoritaires, de même que les personnes seules (91 % en moyenne). Ce résultat permet de supposer que le sentiment d'être esseulé(e) est l'une des raisons d'entrée dans un habitat intermédiaire. En effet, en très grande majorité, c'est le sentiment de solitude, la volonté de ne plus vivre seul qui, selon les gestionnaires des structures, sont à l'origine de l'entrée des personnes âgées en habitat intermédiaire. Cette raison est citée par presque trois quarts des résidences. Un dixième des répondants évoquent également la perte du conjoint comme raison principale. Ces résultats seront vérifiés lors de l'enquête auprès des résidents (phase 3).

Un public âgé, parfois en perte d'autonomie

Les résidents des structures interrogées ont en moyenne 83 ans, la plus petite des moyennes étant de 67 ans (FL "Dunkerque" à Issoudun) et la plus grande de 95 ans (FL "Pajaud" à Bléré). Les FL et RS ont une moyenne d'âge proche, respectivement 82 et 83 ans, mais les FL sont les structures les plus hétérogènes. On trouve les résidents les plus âgés en MARPA (86 ans en moyenne) et en MAFPA (88 ans).

Si les habitats intermédiaires sont en théorie destinés à des personnes autonomes (GIR 5 et 6), dans les faits, les résidents ont des degrés d'autonomies qui diffèrent :

Tableau 4 : Degrés d'autonomie des résidents (%)

Type de structure	Degré d'autonomie accepté à l'entrée				
	Non réponse	GIR 5 et 6 Aucune dépendance	Jusqu'à GIR 4 Faible dépendance	Jusqu'à GIR 3 Dépendance moyenne	Tous les GIR acceptés
FL	1,7	35,6	28,8	25,4	8,5
MAFPA			50		50
MARPA		18,2	36,4	27,3	18,2
RS	13,3	46,7	20	6,7	13,3
TOTAL	3	32	30	22	13

*Note de lecture : 28,8% des FL accueillent des personnes ayant un GIR 4 et plus (5 et 6).
22% de l'ensemble des structures accueillent des personnes ayant un GIR 3 et plus.*

Plus d'un tiers des FL accueillent uniquement des personnes autonomes, tout comme 18 % des MARPA et presque la moitié des RS. Si l'on ajoute le GIR 4 aux GIR 5 et 6, c'est 64 % des FL qui affirment recevoir un public autonome ou en faible dépendance, 50 % des MAFPA, 55 % des MARPA et deux tiers des RS. Les MAFPA et les MARPA sont les structures les plus susceptibles d'accueillir un public dépendant : elles sont respectivement 50 % et 18 % à accueillir tous les types de GIR. Deux RS sont également dans ce cas.

Si certaines résidences accueillent des GIR 1 et 2, nous ne savons pas dans quelles proportions. Or, tant que le nombre de personnes très dépendantes ne dépasse pas 10 % du nombre total de résidents, l'établissement n'est pas requalifié en EHPAD¹².

Il est à noter qu'une résidence avec services nous a répondu ne pas recueillir d'information sur les GIR de ses résidents. La personne doit être autonome à l'entrée dans la résidence, et, par la suite, tout sera mis en œuvre pour qu'elle puisse rester à son domicile. Les RS ne sont de toute façon pas soumises au même type de réglementation que les établissements médico-sociaux. Leurs résidents ne sont donc théoriquement pas tenus de renseigner leur GIR à l'entrée. Ils n'en ont d'ailleurs pas forcément connaissance, puisque le GIR est un indicateur servant surtout à établir le montant de l'APA, il faut donc faire une démarche pour s'en voir attribuer un.

De plus, le GIR renvoie uniquement aux capacités fonctionnelles de l'individu et ne constitue qu'un indicateur parmi d'autres de l'autonomie dont dispose la personne pour effectuer les actes de la vie quotidienne. Un même GIR caractérisant deux personnes peut renvoyer à des réalités très différentes. Avoir connaissance du GIR moyen des résidents d'une structure permet d'avoir une idée générale de l'état de santé de ces résidents mais cela ne permet pas de connaître avec précision les services et l'aide auxquels ceux-ci peuvent avoir recours.

Pallier l'insécurité et trouver de l'aide

A côté de l'isolement, le besoin de sécurité est la deuxième raison invoquée par les gestionnaires des structures (45 % des répondants). Le sentiment de sécurité est très lié au besoin de ne plus vivre seul, puisque souvent, il est procuré par la présence du personnel et des autres résidents qui rassure : en cas de problème, il y a quelqu'un pour réagir. Mais la recherche de la présence d'autrui n'a pas pour unique objectif de se re-sécuriser, il s'agit aussi pour certaines personnes de maintenir une vie sociale, en entretenant par exemple des relations de voisinage. Il s'agit parfois de personnes dont la famille est absente ou éloignée. Intégrer une structure permet alors de pallier un manque, et de trouver une certaine forme de vie communautaire.

La troisième raison d'entrer dans un habitat intermédiaire la plus citée est relative à l'état de santé, au besoin d'aide quotidienne et à la perte d'autonomie. Pour un tiers des structures, l'état de santé des personnes concernées ne leur permet plus de vivre seules chez elle. Elles ont besoin d'aide pour les repas, la toilette, ou pour se déplacer. Intégrer une structure dans laquelle les services sont centralisés représente une solution à une situation devenue difficile à gérer au quotidien. Cela peut par exemple concerner des couples dont l'un des conjoints est devenu dépendant. Plusieurs gestionnaires ont précisé que les personnes arrivaient de plus en plus tard, attendant d'avoir une autonomie sensiblement diminuée pour quitter leur domicile. D'ailleurs, pour un répondant sur 10, un séjour en hôpital ou une chute a pu entraîner le changement de logement.

Une autre des raisons d'emménager dans un habitat pour personnes âgées est, dans trois cas sur dix, le rapprochement familial. Il s'agit par exemple de personnes qui s'installent dans le FL de la commune où habitent leurs enfants. Cela leur permet de trouver une certaine sécurité

¹² A condition également que le GIR moyen pondéré ne dépasse pas 300. Ces conditions, édictées par la circulaire du 15 mai 2007, assurent le classement administratif des FL en bâtiment d'habitation. Si l'un des deux seuils est dépassé, la structure se voit requalifiée et doit se soumettre à de nouvelles réglementations, notamment en matière de sécurité incendie. Les MARPA sont soumises à une législation sensiblement différente puisque, même si elles sont juridiquement des FL, une évolution de la législation a permis aux petites unités de moins de 25 personnes d'échapper à la requalification en EHPAD. Les RS ne sont pas soumises à cette réglementation.

affective et/ou de recevoir davantage d'aide de leur part. Dans de nombreux cas, les enfants encouragent leurs parents à réaliser cette démarche.

Enfin, la dernière raison principale citée est relative à la configuration du logement : 22 % des répondants affirment que leurs résidents viennent chercher un logement adapté : plus petit, facile à entretenir, sans escalier, autant de critères qui paraissent importants lorsque l'on a des difficultés à se déplacer.

D'autres raisons ont été avancées par les gestionnaires : les services proposés par la structure, la proximité du centre-ville ou des services et équipements (notamment la présence d'un EHPAD dans la même ville) ou encore l'opportunité économique : les RS de la région Centre sont plus accessibles financièrement que les RS d'Île-de-France, et pour les personnes à revenus modestes, les FL représentent parfois une solution à leur problème de logement.

Processus d'admission : prépondérance du critère d'autonomie

Même lorsque les structures ne possèdent pas de liste d'attente, l'entrée d'un nouveau résident est soumise à des critères afin qu'une certaine cohérence soit maintenue avec le projet d'origine. Le degré d'autonomie est, pour toutes les structures, le premier critère pris en compte. Ce critère est cité par toutes les MAFPA et MARPA, par 86 % des RS et 89 % des FL. La plupart du temps, un certificat médical et/ou une visite médicale sont exigés lors de la constitution d'un dossier pour entrer dans un établissement. Les structures enquêtées semblent donc avoir à cœur de respecter leur statut d'habitat intermédiaire en acceptant en priorité des personnes relativement autonomes. Les FL, notamment, y sont contraints par la loi. Il leur est donc préférable de prendre à l'entrée des personnes qui peuvent encore s'assumer au quotidien et qui pourront rester plus longtemps dans la structure. Pour les RS, l'enjeu n'est pas le même : aucune loi ne les contraint. Par contre, accepter une part importante de personnes en perte d'autonomie a des conséquences sur leur image et sur l'offre de services. Certains établissements ont donc tendance à privilégier des personnes qui ne sont pas encore trop engagées dans le processus de perte d'autonomie.

Dans les mêmes proportions, les RS citent le critère économique, ce qui est cohérent avec le coût élevé de leurs prestations. Il faut avant tout que leurs futurs résidents soient solvables. Ce critère est également important pour la moitié des MAFPA, dont les tarifs sont également relativement élevés. Les MARPA sont un tiers à citer le critère économique, les FL 23 %. Au contraire, aucune MAFPA ni aucune RS ne cite le critère social. Une minorité de MARPA et de FL le font, car ces structures sont plus enclines à privilégier les personnes en situation de précarité.

Quant au critère d'âge, il est cité par une grande partie des résidences (environ 40 %). Le critère d'âge peut être compris comme la présence d'un âge minimum d'entrée dans la structure (ce qui, dans les faits, est le cas de toutes les structures) ou comme une sélection faite en fonction de l'âge du futur résident, afin de préserver une certaine homogénéité des résidents par exemple.

L'adhésion au projet de la structure ou la volonté affirmée du futur résident à effectuer l'emménagement est citée par environ le quart des MAFPA et des RS. Les MARPA et FL semblent moins attachés à ce principe mais le citent quand même dans une minorité de cas. Pour ceux-ci, il s'agit de s'assurer que la personne qui demande un logement a bien la volonté de le faire et n'est pas forcée par ses proches par exemple. Cela peut être important pour le bon déroulement de la vie en collectivité.

Enfin, deux autres critères ont été cités en dehors de ceux proposés dans le questionnaire : il s'agit du critère géographique et de l'ordre sur la liste d'attente. Le fait d'habiter la commune

ou le canton ou d'avoir des proches qui y résident est relevé dans quelques MARPA et une MAFPA. Les RS en revanche n'y accordent aucune importance.

Processus de sortie

La sortie de la structure a lieu globalement pour les mêmes raisons, quel que soit le type d'établissement. Dans la plupart des cas, les personnes décèdent ou sont hospitalisées ou bien leur degré de dépendance augmente si bien qu'elles sont redirigées vers un EHPAD. La résidence contacte la famille afin qu'une réorientation soit organisée, parfois en coordination avec le médecin traitant ou les acteurs sociaux. Il y a parfois des problèmes avec les personnes qui n'admettent pas leur situation de santé. Dans quelques structures, presque uniquement des RS, le départ pour cause de dépendance revient uniquement à la famille : si celle-ci met en place les services nécessaires, le maintien à domicile peut se faire jusqu'au bout, puisque les résidents sont avant tout chez eux. Une RS affirme même ne pas proposer de départ en EHPAD.

1.4) Conclusion

Cette analyse quantitative des principaux habitats intermédiaires de la région Centre nous permet de constater que, derrière l'apparente diversité des structures, se dégage un certain socle commun correspondant à une façon relativement identique d'appréhender la personne âgée. Cette appréhension s'articule tout d'abord à partir du concept d'autonomie : tous les habitats présentés ici proposent un véritable logement indépendant adapté aux handicaps et/ou accompagné de services (restauration, présence, transport..) permettant de prolonger l'autonomie potentiellement menacée par des difficultés de déplacement et d'action. De plus, le critère d'autonomie lui-même – dans son acception fonctionnelle - est le premier critère de sélection des futurs résidents, dans presque toutes les structures. A ce concept d'autonomie s'ajoute ensuite celui du lien social : la grande majorité des structures proposent des espaces collectifs permettant de développer des échanges entre les résidents, notamment par le biais d'animations. Celles-ci permettent de pallier l'isolement dans lequel certaines personnes âgées se retrouvent après la perte du conjoint et/ou l'éloignement des enfants.

La dimension collective des habitats intermédiaires n'est donc pas à nier, et elle est la contrepartie des services et des relations sociales que l'on peut trouver dans ces structures. Cette dimension peut atténuer la notion de « chez soi ». Le domicile des personnes âgées vivant en habitat intermédiaire n'est effectivement pas tout à fait un habitat comme un autre. Les seuls habitats qui s'apparentent presque en tout point aux habitats ordinaires sont ceux que l'on peut trouver dans des habitats regroupés pour personnes âgées dont on parlera plus loin. Mais l'absence de services intégrés ne permet pas de répondre aux besoins qu'expriment la plupart des personnes vivant en habitat intermédiaire. La jeunesse relative des habitants des habitats regroupés montre que le public est différent de celui des types d'habitats intermédiaires que nous avons présentés dans cette section.

Au final, les quatre types d'habitats intermédiaires ont la même raison d'être et l'on peut constater que le public accueilli, au-delà de ses différences notamment de milieu social ou d'origine géographique, présente - du moins selon les propos recueillis auprès des gestionnaires - les mêmes besoins : trouver un cadre sécurisant et pallier l'isolement. Par la suite, les processus d'entrée et de sortie de la structure sont globalement les mêmes pour tous les types d'habitat.

Si les concepts qui sont au centre du projet porté par ces habitats intermédiaires sont identiques, ils se déclinent de façon différente à la fois entre chaque type de structures et à l'intérieur d'un même type de structure (en particulier pour les FL et les RS qui, contrairement aux MARPA, ne représentent pas un ensemble homogène).

Comment expliquer ces différences ? Nous constatons une opposition récurrente sur de nombreux critères entre, d'une part, les RS, et, d'autre part, les FL, MARPA et MAFPA. En effet, ces structures ne présentent pas les mêmes exigences : les RS sont le fruit d'initiatives privées et leur but est d'engranger autant que faire se peut des bénéfices - *si ce n'est pas toujours le cas dans la gestion, notamment lorsque celle-ci est prise en charge par une association ou un syndic, cela est vrai au moins au moment de la construction et de la vente des logements* – tandis que les autres établissements sont le résultat d'initiatives publiques et répondent plus souvent à une exigence d'équilibre budgétaire. Pour les FL, il s'agit de permettre l'accès à un minimum de services à des personnes qui se trouvent parfois en difficulté financière. Sur ces bases, il est compréhensible que les RS proposent plus souvent davantage de services et d'espaces communs, un personnel plus présent, et des logements plus grands, puisqu'ils peuvent se permettre d'adapter leurs tarifs et ainsi rencontrer un public disposant de moyens économiques suffisants. Cela explique pourquoi les différents types d'établissements se distinguent socialement.

Les MAFPA et MARPA ne proposent pas une grande diversité de services et d'espaces communs mais leur taille (petites unités) ne leur permet pas de pratiquer des tarifs avantageux pour les résidents.

Quant à la diversité existant au sein même de la catégorie des FL, nous pouvons poser l'hypothèse que celle-ci est liée à la taille de la commune ou à celle de la communauté de communes. Plusieurs paramètres déterminent par ailleurs la diversité observée au sein des FL : l'époque à laquelle il a été construit (les exigences et la réflexion sur le logement adapté ont certainement évolué au fur et à mesure des décennies), et les ressources tant financières que relationnelles des communes ayant initié sa construction. De la sorte, à des contextes différenciés correspondent des structures différentes.

2) Les autres habitats intermédiaires « POUR » en région Centre

Outre les FL, MARPA, MAFPA et RS, d'autres initiatives se sont développées ces dernières années sur l'ensemble du territoire régional. Celles-ci ont été repérées en particulier dans l'Indre, le Cher et le Loir-et-Cher.

L'HRPA en plein développement

L'une des formules innovantes la plus répandue est l'**habitat (re)groupé pour personnes âgées** (HRPA ou HGPA). Celui-ci prend la forme d'un petit lotissement composé de pavillons adaptés aux éventuelles situations de handicap et proposés à la vente ou à la location. Contrairement aux résidences-services, il n'y a généralement pas de services proposés aux résidents autres que ceux déjà proposés à l'ensemble des retraités de la commune (par l'intermédiaire des associations d'aide à domicile ou du CCAS).

Les élus sont souvent à l'initiative de ces projets qui visent à regrouper les habitants vieillissants en centre-bourg et ainsi faciliter l'intervention des services d'aide à domicile. Le Conseil Général peut également prendre part au projet en attribuant des subventions aux bailleurs sociaux qui prennent en charge la construction du lotissement. Le Conseil Général du Loir-et-Cher a ainsi indiqué sa volonté de développer ce type d'habitat sur son territoire en

créant une charte départementale engageant les bailleurs, l'association des Maires du département, le Conseil Général et l'État, visant à « promouvoir l'offre d'habitat regroupé, adapté aux besoins et aux attentes des personnes âgées et handicapées » (charte du 16 avril 2007). Il s'agit, pour les pouvoirs publics, de développer une politique préventive vis-à-vis de populations vivant dans « un logement inadapté à la survenance d'une dépendance ou isolé des principaux lieux de vie de proximité ». Ainsi, parmi les 291 communes du Loir-et-Cher, 108 ont été répertoriées par le Département comme étant susceptibles de pouvoir s'inscrire dans ce programme. A ce jour, plusieurs communes possèdent des HRPAs, c'est notamment le cas de la commune de Mer qui compte 28 maisons destinées aux personnes âgées (7 autres pavillons étaient en construction au moment de notre visite). Le département de l'Indre est également bien pourvu en HRPAs : en 2009, une trentaine de communes étaient concernées pour un total d'environ 350 logements (Mousli, 2009).



Habitat Regroupé pour Personnes Agées (HRPA) de Berry Bouy (Cher) – Photos N. Martin

Les lotissements peuvent être, dans le projet initial, réservés exclusivement aux personnes retraitées et/ou handicapées, ou accueillir un public mixte. Dans ces cas, il s'agit de construire des lotissements classiques dans lesquels quelques logements sont adaptés. Ces maisons sont plutôt destinées aux personnes âgées mais elles peuvent être également proposées à des familles ayant besoin d'un logement social. Il arrive ainsi assez fréquemment que des logements initialement prévus pour des personnes âgées soient loués à de jeunes couples ou à des familles ; les HRPAs servant ainsi de logements sociaux pour le village, ce qui peut représenter un obstacle pour le fonctionnement de ce type d'habitat.

Un HRPAs se distingue dans la commune de Reuilly (Indre), puisque les locataires peuvent bénéficier de la présence d'une employée communale qui fait office de gardienne et d'animatrice. Les pavillons sont ainsi regroupés autour d'une maison commune dotée d'un espace de réunion et d'animation. De plus, toutes les maisons sont reliées par une sonnerie à la gardienne qui a également comme fonction de visiter toutes les personnes très âgées et isolées de la commune. Cette initiative a été prise par le maire, contre l'avis du bailleur social qui ne voulait pas entretenir les espaces communs. Ce lotissement est le seul HRPAs du département qui présente un projet de vie commune et qui le fait ressembler au fonctionnement des béguinages du Pas-de-Calais, dont nous parlerons plus loin.

Les HRPAs sont presque uniquement des réalisations d'initiative publique, à destination de populations aux revenus limités. Quelques réalisations dans le Cher ont cependant été mises en œuvre par des entreprises privées. Au Châtelet, une société a construit un lotissement de 29 pavillons destinés à la vente, du T2 au T4 (de 40 à 65 m²) avec un jardin privatif, pour un prix compris entre 120 000 et 135 000 euros. Ces pavillons peuvent aussi être ultérieurement loués

mais les résidents doivent avoir plus de 60 ans et être valides. Un gardien/régisseur est employé pour assurer la sécurité des résidents et un club-house comprenant un espace convivialité et un salon permet aux résidents de se retrouver. Cette formule s'apparente en réalité plutôt à une résidence-services, sur le modèle par exemple des Senioriales.

L'accueil familial revisité

L'accueil familial, sous sa forme traditionnelle – une personne accueillant à son domicile jusqu'à trois personnes âgées ou handicapées contre une rémunération directe – n'est pas une forme novatrice d'habitat intermédiaire. Cependant, certains Conseils Généraux (qui encadrent la pratique en décernant une autorisation à l'accueillant familial) ont la volonté de développer le dispositif (l'Indre par exemple).

Dans ce département, mais aussi dans le Cher et le Loir-et-Cher, l'accueil familial a été repensé avec la mise en œuvre de deux projets « Villa Family » : il s'agit de construire une grande maison dans laquelle vivent trois personnes âgées au rez-de-chaussée et une famille à l'étage, dont une personne susceptible d'assurer des soins. Ces projets ont été mis en œuvre par un promoteur privé bordelais à la demande des communes mais ce dernier a rencontré des problèmes financiers, et de nombreuses malfaçons caractérisent les structures bâties. Le désengagement du promoteur laisse les communes avec des dettes (voir encadré 1). L'avenir des Villas Family est donc incertain¹³. D'autres formules de ce type ont été repérées dans le Cantal et le Lot. Elles ont été conçues dans un esprit différent et avec une réflexion sur leur exploitation en amont de leur réalisation. Nous les présenterons plus loin dans ce rapport.

Encadré 1 : Une quarantaine de communes suspendues au sort des Villa Family

La Gazette des communes, 08/10/2010

« Plusieurs maires qui accueillent sur leur commune une Villa Family, formule privée d'accueil familial, doivent aujourd'hui faire face à la liquidation judiciaire de la société à l'origine du concept. À Naillat, dans la Creuse, comme dans une quarantaine de communes en France, l'heure est à l'expectative : « Que va devenir notre Villa Family avec la mise en liquidation judiciaire de Capmarine (NDLR : en date du 28 juillet 2010), la société gestionnaire ? La commune va-t-elle devoir mettre la main à la poche ? », se demande Jeannine Gillet, maire de Naillat.

Si elle ne cache pas son inquiétude, l'élue reconnaît être, dans l'affaire, largement moins mal lotie que son voisin Jean-Claude Arousseau, maire de Genouillac, qui doit, lui, trouver le moyen de faire face à une dette de 105.000 euros. « En 2004, au moment de la construction des maisons, l'ancienne équipe municipale a accepté de se porter caution solidaire de l'emprunt contracté par Capmarine. Or, les remboursements ne sont plus honorés depuis longtemps », explique-t-il. « Nous avons tout d'abord remarqué que la construction de la maison était de « bric et de broc », puis est intervenue, seulement un an après l'ouverture, la première alerte financière, le remboursement de l'emprunt n'étant plus honoré. Nous avons alors joué le rôle de percepteur, recueillant auprès des résidents les loyers pour les faire parvenir à la banque », précise Jean-Claude Arousseau, qui ajoute, « nous avons aussi dû veiller à la gestion du personnel, Capmarine se désintéressant du recrutement des accueillants familiaux ».

Aujourd'hui, la Villa Family de Genouillac est vide, les accueillants et les résidents sont partis. Celle de Naillat affiche complet, mais la maîtresse se plaint, elle aussi, de la faible qualité de la construction. En Corrèze, la Villa Family de Cublac, construite en 2004, n'a jamais été occupée en raison d'un vice de construction alors que celle de Montestruc, dans le Gers, a dû être rasée pour malfaçon. »

¹³ En 2009, le groupe Capmarine aurait pris la décision de transformer les Villas Family en résidences de domiciles partagés : « Les Domiciales ». Depuis, en 2010, la société a été placée en liquidation judiciaire.

Des initiatives privées originales

D'autres initiatives, émanant de particuliers et en dehors des structures connues et facilement identifiables, ont été repérées en région Centre, proposant des formules à mi-chemin entre accueil familial et colocation. Elles restent confidentielles, mais méritent d'être présentées.

Dans l'Indre, une ex-cadre d'entreprise de 72 ans de Saint-Georges-sur-Arnon, présidente de l'association « Familles Rurales » locale, a créé et financé seule deux pavillons destinés à la colocation « version senior » en guise d'alternative à la maison de retraite. Chaque pavillon comprend cinq chambres : trois pour les seniors, une pour un étudiant logé gratuitement en échange de sa présence minimum cinq nuits par semaine, et une chambre d'amis. Le modèle qui a inspiré cette retraitée est celui de la « Villa Family » mais elle assure sa fonction de gouvernante bénévolement. En effet, elle s'occupe de faire à manger aux résidents et les aide pour les toilettes. Le reste est pris en charge par des aides à domicile. Des proches (enfants, voisins, amis) ainsi que le médecin de la commune, le maire et les aides à domicile aident à gérer l'ensemble de la structure.

Le loyer pour chaque senior est de 350 euros, et avec les charges (électricité, eau, etc.) et la nourriture, il faut compter 1200 euros par personne, tout compris. Le projet n'a bénéficié d'aucun financement public mais entre dans le cadre Borloo - De Robien.

Dans le Cher, à Culan (822 habitants), un projet nommé « Roses blanches » initié par un particulier vise à rénover un ancien bâtiment pour y proposer des logements pour personnes âgées. Ce projet souffre toutefois d'un manque de financement.

Ainsi il semble que d'une façon générale, le manque de moyens et d'expérience dans la gestion de projets constituent des freins majeurs pour le développement d'initiatives offrant des solutions alternatives aux structures existantes.

Des perspectives pour la domotique

Un projet innovant a été entrepris par l'EHPAD de Bellevue (Cher) qui œuvre à préserver l'autonomie des personnes âgées. Ce projet, nommé MADONAH (Maintien et Assistance Diurne Ou Nocturne pour personnes Âgées et/ou Handicapées), consiste à concevoir un lieu de vie ou à adapter le lieu de vie habituel pour faire face à l'apparition de la dépendance. Les deux personnes à l'origine de ce projet sont M. Pichet, directeur de l'EHPAD de Bellevue et M. Fontaine de l'ENSIB (école nationale supérieure d'ingénieur de Bourges).

Ainsi, avec le soutien financier de différents sponsors et partenaires (PRISME, CRESITT Industrie, pôle capteurs automatisme, pôle handicap autonomie, SOREC EMKA Electronic et Legrand France), un appartement témoin a été réalisé dans les bâtiments de Bellevue. Une large place a été faite à la domotique, mais pas seulement. Des capteurs ont été installés afin de pouvoir « surveiller » et apporter une assistance à la personne en cas de besoin ; le mobilier a été conçu en fonction des besoins et des caractéristiques d'une population âgée (par exemple la hauteur des dossiers des fauteuils du salon prend en compte la taille moyenne des personnes âgées) ; la vaisselle a été conçue en porcelaine en tenant compte des difficultés visuelles et de préhension tout en conservant des critères d'esthétiques ; les meubles en hauteur dans la cuisine se baissent, etc.

Cet appartement a été testé pendant un mois par une personne âgée qui a souhaité prolonger le séjour, étant satisfaite et séduite par les équipements.

Le Cher se distingue également par la présence d'un Groupement d'Intérêt Scientifique à la recherche de dispositifs techniques innovants permettant de sécuriser les personnes âgées souhaitant rester chez elles le plus longtemps possible.

Vers de nouvelles résidences avec services

Lors de l'enquête téléphonique, 15 RS avaient été repérées en région Centre auxquelles s'ajoute la résidence omise de Saint-Jean-le-Blanc. Depuis, autant de résidences sont en projet ou sont dorénavant réalisées ! Ce développement assez spectaculaire est facilité par les dispositifs de défiscalisation qui incitent les particuliers à investir dans du logement neuf. Le dispositif Scellier 2011 notamment permet d'obtenir une réduction d'impôt correspondant à 13 % ou 22 % - selon le produit immobilier – du prix d'achat du bien, sous condition de rendre celui-ci disponible à la location pendant une période de 9 ans minimum. Les logements sont ensuite loués à des personnes retraitées (la loi permet même de louer le bien à un ascendant). Si les résidences-services se développent autant, on peut aussi en conclure qu'il existe bel et bien une demande en habitat intermédiaire en région Centre.

Les résidences ayant ouvert leurs portes récemment ou projetant de le faire dans les mois à venir n'ont pas toutes les mêmes caractéristiques, il s'agit de concepts différents (voir liste dans le tableau partie 1). Cinq résidences (Les Senioriales, Les Hameaux de Campagne, Idylia) sont des lotissements réservés aux personnes âgées proposant peu de services sur place mais assurant la présence d'un régisseur (concierge) qui sécurise et fait office d'intermédiaire avec l'extérieur. Les autres résidences prennent la forme d'immeubles proposant une gamme plus ou moins complète de services sur place (Domitys) ou au contraire s'appuyant sur des prestataires extérieurs, tout en assurant la présence minimale d'un personnel sur place (Senioriales en ville, Patios d'Or, Idylia).

Un programme se démarque des autres par son originalité : il s'agit d'un projet du groupe Bouygues Immobilier (Noveom) qui consiste à proposer à tous types de publics des appartements évolutifs en termes d'accessibilité et d'ergonomie, au sein d'un immeuble dans lequel des salles communes sont mises à disposition pour organiser des activités. Un régisseur est présent sur place pour effectuer de simples services et pour sécuriser les lieux. Contrairement aux autres types de résidences avec services, celle-ci est accessible aussi bien aux "jeunes" qu'aux "moins jeunes". Le promoteur a passé un accord avec une société d'aide à domicile afin de pouvoir intervenir chez les personnes qui le souhaiteront. Les premières réalisations Noveom en France auront lieu à Tours et Angers.

Nous avons vu précédemment que la répartition des habitats intermédiaires était déséquilibrée en région Centre, avec une forte concentration en Touraine. Avec les projets en cours, la situation s'améliore pour les départements qui accueillent le moins de structures : le Cher et le Loiret vont chacun voir se construire trois nouvelles résidences, et le Loir-et-Cher en accueillera 4. Mais l'Indre-et-Loire semble toujours attirer les promoteurs et investisseurs, avec encore 3 nouveaux projets depuis la réalisation de notre enquête. Il est à noter que le groupe Domitys, déjà majoritairement présent en région Centre au moment de l'enquête avec 4 résidences ouvertes, étend encore sa présence régionale avec 6 nouvelles résidences réalisées et prévues.

3) Habitats PAR en France et à l'étranger : de quoi parle-t-on ?

3.1) Introduction

Notre premier travail a été d'approcher notre sujet à partir d'une revue de littérature. Au niveau international, le terme de *Cohousing* (ou encore *Collaborative Housing*) tend à s'imposer pour désigner les projets d'habitat collectif et participatif qui se multiplient aujourd'hui aux Etats-Unis et en Europe du Nord (Durett, 2005). Mais d'autres termes sont parfois utilisés : *habitat groupé autogéré* en Belgique et en France (Charlot et Guffens, 2008 ; Argoud, 2008) ; *habitat communautaire* en Allemagne (Mensch et Novy-Huy, 2008) ; *habitat coopératif ou associatif* au Canada et en Suisse (Bouchard, 2005 ; Rabinovich et Poschet, 2007). Nous avons nous-mêmes proposé le terme d'*habitat solidaire* (Labit, 2009). Au cœur de ces formes d'habitat, qui peuvent concerner tous les types de population, se trouve le principe d'une participation active des habitants à la conception et la gestion de leur habitat dans le cadre d'un projet collectif. Un nombre croissant de ces projets concerne des habitats pour personnes vieillissantes, en leur permettant de continuer à décider de leur vie, de préserver leur indépendance à l'égard du réseau de parenté, leur autonomie individuelle et la solidarité collective entre elles.

De nombreuses questions de recherche restent cependant en suspens :

- ce type d'habitat peut-il contribuer de façon significative à la réduction des dépenses de santé liées au vieillissement de la population (grâce à la prise en charge autonome et mutuelle des premiers soins par les personnes âgées elles-mêmes par exemple) ?
- ce type d'habitat peut-il favoriser un "mieux vieillir" par rapport aux modes traditionnels que sont le maintien à domicile ou l'hébergement en maison de retraite (maintien de liens sociaux, activité liée à la gestion commune, etc.) ?
- faut-il privilégier les formules intergénérationnelles ou bien un habitat spécifiquement réservé aux retraités ?
- ce type d'habitat peut-il avoir un impact significatif en termes écologiques (lutte contre le mitage du territoire, mutualisation des ressources, etc.) ?
- pourquoi ce type d'habitat se développe-t-il à grande échelle en Europe du Nord et peine-t-il à exister en Europe du Sud, en particulier en France ?

Telles sont les questions qui nous animent au départ de notre recherche.

Si la plupart des pays d'Europe du Nord sont à présent concernés par le développement de l'habitat de type PAR, il n'en reste pas moins que cette réalité apparaît encore relativement marginale comparativement aux autres formes d'habitat des seniors. Dans la plupart des pays, le pourcentage de personnes âgées vivant à leur domicile tourne autour de 90 à 95 %. Parmi les 5 à 10 % de personnes ayant quitté leur domicile personnel, la plupart ont dû opter pour un hébergement de type POUR (maisons de retraite ou foyers-logements notamment).

Quoiqu'il en soit, ces structures d'hébergement collectif sont souvent critiquées et d'autres modes d'habitat sont créés, dont le *Cohousing*. Celui-ci a pu bénéficier dans plusieurs pays d'un soutien important des pouvoirs publics depuis au moins une dizaine d'année, permettant aux projets d'habitat de ce type de se chiffrer aujourd'hui en centaines. Dans la mesure où un projet de *Cohousing* peut concerner lui-même plusieurs dizaines de personnes, ce sont donc des milliers de retraités qui vivent aujourd'hui dans ce type d'habitat dans certains pays d'Europe du Nord.

Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour expliquer le développement du *Cohousing* en Europe du Nord, parmi lesquelles :

- a- l'existence de statuts juridiques permettant la location ou la propriété collective ;
- b- la familiarité des personnes arrivant aujourd'hui à l'âge de la retraite avec des modes de vie de type communautaire, qu'ils ont connu pour une bonne partie d'entre eux lors de leurs études.

Néanmoins, des différences entre tous ces pays seraient aussi à remarquer, qui pourraient expliquer le développement plus ou moins fort du *Cohousing*, en particulier celles tenant à la nature des régimes de protection sociale (Esping-Andersen, 1990). Au-delà d'éventuelles différences culturelles, il semble bien que les politiques publiques (cadre législatif, soutien financier) jouent un rôle majeur expliquant pourquoi il y a aujourd'hui 350 *Cohousings* pour seniors au Danemark (Kähler, 2010) et un seul en Finlande ; pourquoi la Norvège ou l'Autriche découvrent ce type d'habitat, tandis que les Pays-Bas, la Belgique, la Suède ou l'Allemagne en sont familiers. En France, les projets privés se multiplient (sous forme de colocations ou de copropriétés), tandis que les premiers projets d'ampleur, soutenus par les pouvoirs publics, sont sur le point de voir le jour (Labit et Chaland, 2010, Vermeersch, 2010). Le moment semble idéal pour s'interroger, dans le cas français, sur la capacité des personnes âgées, comme groupe de plus en plus important au sein de la société, à transformer par une action citoyenne les politiques publiques qui lui sont dédiées ; cette interrogation rejoint la question du « pouvoir gris » (Viriot-Durandal, 2003) en se centrant sur la thématique essentielle de l'habitat.

3.2) Repérage de l'habitat de type PAR en France

La mission du CEDETE a été de repérer des formes innovantes d'habitat, situées du côté du PAR, soit un habitat (plus ou moins) PARTagé et (plus ou moins) PARTicipatif. Ce travail de repérage avait été entamé bien avant le démarrage du projet, dans le cadre d'une recherche menée auparavant (Labit, op. cit. ; Labit et Chaland, op. cit.). Une documentation considérable a été accumulée, essentiellement par contacts directs avec les porteurs de projets, recherche sur internet, collecte de magazines dédiés, etc. Rappelons qu'en France, peu de travaux de chercheurs ont jusqu'alors été consacrés à ce type d'habitat, on explore donc ici un champ nouveau, constitué quasi essentiellement de « littérature grise ». La littérature scientifique consacrée à ce type d'habitat est bien plus importante dans d'autres pays d'Europe du Nord, où ces habitats sont plus nombreux et plus institutionnalisés.

En France, nos travaux de repérage nous conduisent à proposer un classement des habitats innovants de type PAR en 3 catégories.

- 1- L'habitat partagé/groupé autogéré « privé » : ce type révèle un besoin, une tendance des retraités à se débrouiller seuls pour bâtir des projets d'habitat qui leur conviennent en dehors de l'« offre classique ». Ces projets n'ont pas sollicité les pouvoirs publics ou très peu, ou bien encore ont fait face à tant d'obstacles qu'ils ont renoncé à être soutenus. Ces projets sont donc « privés » ; on trouve à leur base un collectif informel d'individus ou une association. Ces habitats sont souvent de taille modeste et peuvent être intergénérationnels.

Les différentes formules appartenant à ce type : colocations ou copropriétés de seniors (voire formule mixte : un propriétaire et des locataires), projets d'habitat coopératif, etc.

- 2- Les colocations étudiants-seniors constituent le deuxième type, le mieux repéré à l'heure actuelle. Cette formule est gérée par le milieu associatif, mais est largement soutenue par les pouvoirs publics en France (ainsi que dans d'autres pays d'Europe du sud) qui voient dans cette solution la possibilité de traiter aussi bien le problème de l'isolement des personnes âgées, que celui du manque de logements accessibles pour les jeunes (Labit, 2011).

On trouve aujourd'hui des associations de colocations étudiants-seniors dans la plupart des grandes villes, en particulier les grandes villes étudiantes.

- 3- L'habitat partagé/groupé participatif « public » : ce type peut être relativement auto-organisé, mais dans les limites imposées par un partenaire public fortement impliqué, en particulier d'un point de vue financier (un Bailleur et une commune le plus souvent). Il est donc préférable de parler de participation (à la conception et l'aménagement des locaux, à la vie collective ensuite) plutôt que d'autogestion dans ce cas. Ces projets peuvent être de taille plus importante, comporter une dimension de mixité sociale (car il y a mobilisation de fonds publics) et être parfois "intergénérationnels".

Les différentes formules appartenant à ce type : certaines résidences intergénérationnelles, les maisons des Babayagas (plusieurs projets en France, outre celui de Montreuil), les maisons partagées avec soutien professionnel en milieu rural, etc.

Le classement proposé s'appuie donc sur une discrimination du point de vue de la dimension de la PARTicipation, plutôt que de celle du PARTage. Le critère aujourd'hui essentiel, lorsque l'on repère les habitats innovants de type PAR, est bien celui du soutien des pouvoirs publics. Soit il est présent ; les projets possèdent alors une envergure plus importante (nombre de personnes concernées, mixité des publics, financement) mais les personnes âgées sont alors contraintes dans leur propre participation à la définition du projet. Les compromis sont parfois nombreux, concernant aussi bien le bâti, que le projet de vie, que le choix des résidents, etc. Soit ce soutien n'a pas été recherché ou trouvé. Les projets reflètent alors l'imagination de leurs résidents, mais éprouvent un certain nombre de difficultés à exister sur grande échelle et/ou dans la durée. On trouve dans les deux catégories (projets « publics » et « privés ») du logement *partagé* (une chambre et partage de nombreuses pièces communes) ou *groupé* (logement complet et espaces collectifs).

Signalons que notre catégorie des colocations "étudiants-seniors" bénéficie à l'heure actuelle d'une médiatisation importante. Il s'agit le plus souvent d'un habitat partagé, et que l'on peut considérer comme autogéré du point de vue de la vie quotidienne du binôme. Mais on peut aussi considérer que la formule est participative, puisqu'elle est encadrée au premier niveau par des associations (mise en relation des offres, gestion des conflits, rédaction des contrats, etc.) et au deuxième niveau par l'Etat ou des collectivités territoriales (aide à la rédaction de la charte nationale, promotion de la formule dans les médias, financement d'éventuels salariés associatifs).

3.3) Repérage de l'Habitat de type PAR en Suède et en Allemagne

En nous orientant sur ces deux pays, nous cherchons à étudier des contextes nationaux dans lesquels l'habitat de type PAR, tout en étant encore quantitativement relativement marginal, représente une réalité en voie de développement, qui bénéficie d'un soutien important des pouvoirs publics et qui tend à devenir une alternative crédible pour les retraités. Il existe aussi dans les deux pays étudiés un nombre important de projets de type « privé », reflétant l'imagination sans limite des retraités lorsqu'ils explorent de nouvelles voies dans le domaine de l'habitat, mais ce sont bien les formules alternatives les plus « institutionnalisées » qui nous intéressent. Nous chercherons ainsi à appréhender la transférabilité possible de ces formules dans le contexte français. Les contextes suédois et allemands présentent en ces termes un grand nombre de similitudes : nombre important et ancienneté des projets, diversité des formules, investissement des pouvoirs publics et surtout des bailleurs, structuration des citoyens-acteurs de ce type d'habitat en grands réseaux nationaux. Quelques différences seraient cependant également à noter, en particulier du point de vue de l'historique des premières initiatives dans ce champ.

Le cas de la Suède

En Suède, le *Cohousing* (*Kollektivhus*) recouvre un modèle très précis dans lequel chaque personne/famille dispose d'un espace privé au sein d'un immeuble comprenant de nombreux espaces communs (cuisine, salle à manger, laverie, ateliers, salle de gym, etc.). La vie collective y est très développée, impliquant en particulier le partage des repas. Le modèle possède une histoire longue, qui s'est accélérée dans les années 1970/80 sous l'impulsion du mouvement féministe (Vestbro, 2010). Ainsi, la « collectivisation » du travail domestique et donc le partage des tâches entre hommes et femmes apparaissent-ils comme les fondements de ce modèle. La répartition géographique des *Cohousings* en Suède apparaît nettement concentrée dans la partie sud du Pays, la plus peuplée. Une quarantaine de *Cohousings* (sous différents statuts juridiques) répondent aux critères traditionnels les définissant (partage des repas en particulier). Huit d'entre eux sont réservés aux personnes de plus de 40 ans n'ayant pas d'enfants à charge. Ces habitats ont été dénommés : « habitats collectifs pour la deuxième moitié de vie ». Nous avons choisi dans nos enquêtes de terrain, de nous centrer sur le concept de *Cohousing*, dans la mesure où ce type est bien identifié et où il comporte un nombre non négligeable de projets déjà relativement anciens. Nous avons choisi deux types de *Cohousing* : le « *Cohousing* pour la deuxième moitié de vie » et le *Cohousing* intergénérationnel, afin d'étudier la qualité de vie des retraités dans ces deux contextes différents.

Cependant, nos discussions avec des chercheurs et acteurs de terrain suédois nous ont convaincus de la nécessité d'envisager un autre type d'habitat pour seniors, plus répandu que le *Cohousing* et que l'on peut également situer du côté du PAR, même si cet habitat est plus "classique" dans sa forme. Il s'agit du « *Senior Housing* » ou « habitat pour les 55 + » qui se développe sous l'impulsion des bailleurs dans la plupart des grandes villes. Dans ce cas, le bailleur propose de rénover ou construire un immeuble de standing comprenant des logements individuels et quelques espaces communs (salle d'activités ou de réception, salle de gym, jardin, laverie, etc.). L'organisation de la vie collective, la gestion des espaces communs, les relations avec le bailleur sont confiées à un bureau de résidents élus. Seule condition pour accéder à ce type de logement : avoir plus de 55 ans.

Le cas de l'Allemagne

Il y aurait en Allemagne 250 habitats de type *Cohousing* (*Gemeinschaftliches Wohnen*) concernant près de 8 000 retraités (Hieber et al., 2005). Cependant, le modèle apparaît beaucoup moins normé qu'en Suède, il peut recouvrir des réalités très différentes d'un endroit à l'autre. La vie collective apparaît beaucoup moins développée qu'en Suède. Néanmoins, ce type d'habitat comprend systématiquement des espaces communs. Les bailleurs ayant le statut de coopératives d'habitat sont les plus impliqués dans la promotion de ce type d'habitat, qui est très souvent intergénérationnel.

Si l'habitat intergénérationnel est si largement soutenu et promu par les pouvoirs publics, c'est que l'inquiétude est forte quant à la fécondité des femmes allemandes. En rassemblant des foyers appartenant à plusieurs générations sous un même toit et en favorisant l'échange de services entre eux, l'objectif est d'aider les femmes à travailler sans renoncer à avoir des enfants. Le bénéfice est double dès lors que ce concept permet aussi aux personnes âgées de retrouver une utilité sociale en jouant les « grands-parents d'adoption » (Labit, 2011). Pour autant, on constate qu'un certain nombre de retraités refusent de remplir ce rôle et préfèrent habiter avec des personnes d'âge voisin (Labit et Chaland, 2010). On trouve donc aussi en Allemagne des *Cohousings* réservés aux seniors.

Une autre dimension importante du choix des terrains d'enquête en Allemagne s'est avérée être celle de la non mixité du point de vue du genre. Le mouvement féministe allemand est à l'origine de nombreux projets. Le choix a donc été fait, dans certains cas, de réserver l'habitat à des femmes seules, avec ou sans enfants, qui pourraient ainsi s'entraider dans un pays marqué par une relative faiblesse des structures de soutien à la natalité. Le refus d'intégrer des structures d'hébergement collectif pour personnes âgées a contribué à faire émerger des projets d'habitats groupés autogérés intergénérationnels réservés aux femmes.

Dans le cadre de nos enquêtes, nous avons souhaité prendre en compte la distinction importante qui existe aujourd'hui en Allemagne entre :

- les projets issus du terrain (projets de type "*Bottom up*") dont l'initiative est portée par les seuls citoyens qui cherchent eux-mêmes leurs partenaires ;
- les projets qui sont initiés par les pouvoirs publics ou les bailleurs (projets de type "*Top down*") qui cherchent alors à constituer des groupes d'habitants volontaires.

Si les premiers projets d'habitats groupés autogérés en Allemagne ressortent du premier type, on observe que le deuxième type tend à se développer, indiquant ainsi que les pouvoirs publics croient de plus en plus à la crédibilité de cette alternative d'habitat pour les citoyens les plus âgés.

Enfin, un dernier critère nous a orientés dans notre choix de terrains d'enquête, à savoir la distinction entre partie Ouest et partie Est de l'Allemagne. Même si les anciens et les nouveaux *Länder* tendent aujourd'hui à se rapprocher, les conditions historiques de l'émergence de l'habitat communautaire y ont été différentes.

4) Typologie : les dimensions qui permettent de distinguer les différents habitats intermédiaires

La phase 1 de la recherche aura permis de réunir des informations diverses sur des habitats intermédiaires, en France et à l'étranger, et de façon fine sur les principales structures situées en région Centre. Contrairement à l'idée commune du grand public, les habitats intermédiaires présentent une hétérogénéité et ne se limitent pas à une dichotomie simpliste entre les foyers-logements construits par des bailleurs sociaux et les « résidences seniors avec services » à l'initiative d'acteurs privés. Par exemple, si certains habitats de type PAR sont bien à l'initiative d'acteurs privés, ces derniers se situent souvent en dehors de la sphère marchande. De même, certaines résidences de type POUR ne résultent pas d'acteurs visant la recherche du profit. D'autres différences et nuances seront approfondies plus loin.

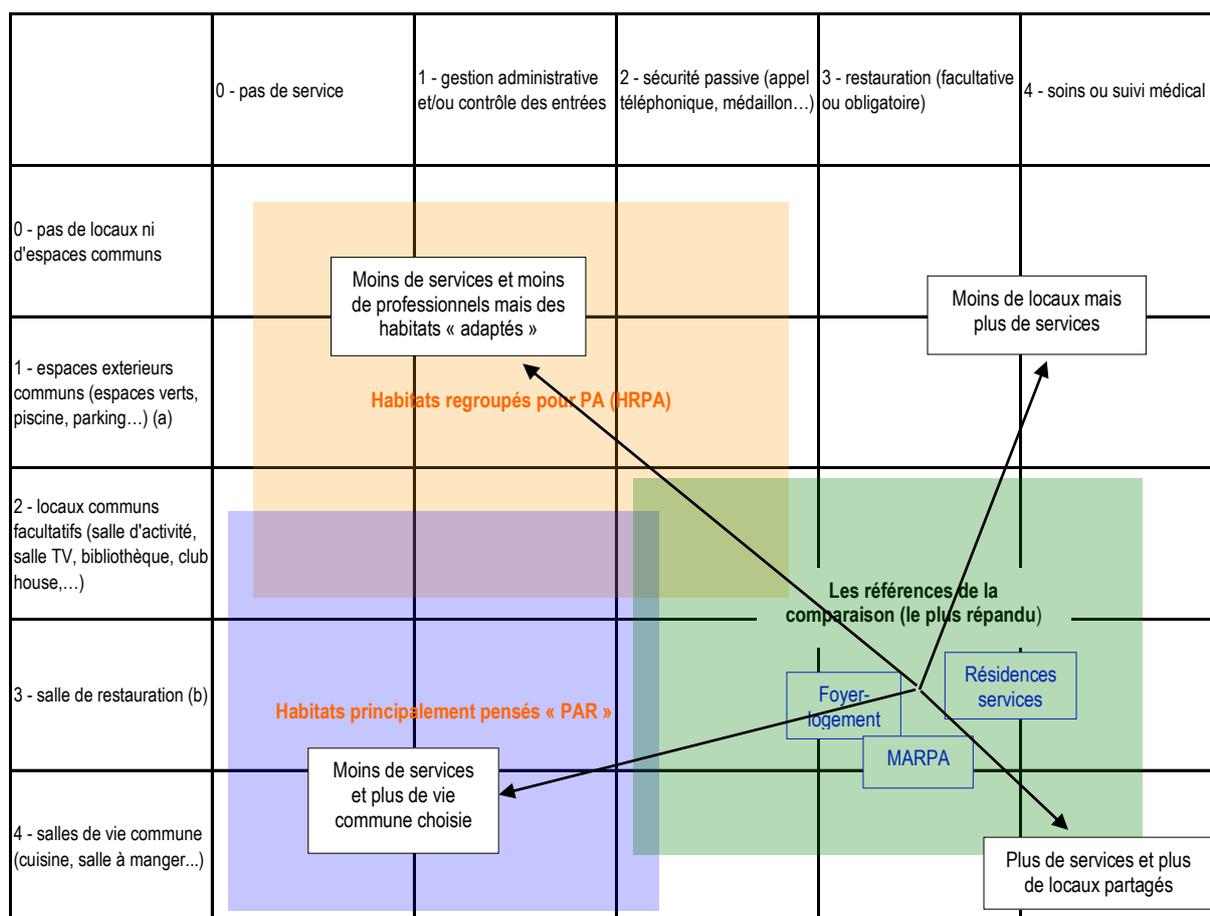
Au terme de la première phase de la recherche, constatant la diversité, les collègues de CITERES et du CEDETE ont donc ressenti la nécessité de typifier les habitats intermédiaires, en recherchant les dimensions pertinentes en mesure de faire apparaître des différences entre eux.

Les habitats de type PAR ou de type POUR sont distincts, à l'origine du projet, puisque par définition certains acteurs de leur mise en œuvre ne s'y engagent pas de la même manière ; mais si nous considérons objectivement la manière dont semblent fonctionner les habitats intermédiaires, les différences ne résident plus dans cette opposition, mais dans leur fonctionnement, qui résulte de leur structuration. Les deux dimensions qui apparaissent en mesure de typifier les habitats intermédiaires sont les services proposés aux résidents et le degré de vie communautaire. Cette deuxième dimension peut se mesurer par le degré de partage, entre résidents, de temps communs et d'actions communes ; et elle s'incarne dans des lieux de vie où les personnes peuvent facilement se rencontrer. L'avantage de ces deux dimensions est leur objectivation. Il est possible de fixer une échelle pour apprécier (a) **les structures bénéficiant de plus ou moins de services** (avec ou sans l'appui de professionnels) et (b) **les lieux qui favorisent - peu ou beaucoup - les relations sociales**, au-delà du simple rapprochement de personnes âgées (comparable à une relation de voisinage).

La typologie théorique que nous avons réalisée de cette manière visait aussi à voir comment des habitats intermédiaires repérés se distinguent des foyers-logements, qui pourraient faire office de structure de référence, de par leur nombre et leur ancienneté en France. La typologie permet alors de voir les habitats intermédiaires qui sont très éloignés des foyers-logements, et ceux qui y ressemblent davantage.

En se donnant une échelle en 5 points permettant de caractériser les deux dimensions, on obtient une première représentation spatiale (Figure 5) permettant de définir plusieurs zones.

Figure 5



(a) ou locaux intégrés à la structure mais non dédiés aux résidents (cabinet d'infirmière, salle socioculturelle)

(b) et généralement petits salons et salles multifonctions

Cette représentation graphique fait le choix de certains critères permettant de caractériser les deux dimensions. D'autres échelles pourraient être proposées. L'essentiel est de situer les habitats les uns par rapport aux autres, de façon relative. De cette manière, le point de référence - les foyers-logements *dans leur conception française* - se situe dans le secteur « sud-est » du plan. On retrouve aussi dans cette partie d'autres habitats offrant des services aux résidents, apportés par des professionnels. C'est essentiellement la zone du « POUR » où se situe la plus grande part de l'offre existante, bien qu'à l'intérieur de celle-ci, ou en frontière (les zones se chevauchent), se développent des structures différentes. Plus on descend en bas de ce cadran et plus les structures sont susceptibles d'être onéreuses, mais elles permettent de « prendre en charge » les personnes dans toutes les dimensions de leur vieillissement, ce que ne cherchent pas à faire les foyers-logements par exemple.

En restant en bas de ce schéma, mais en se situant dans le quart sud-ouest, on identifie des habitats intermédiaires dont la caractéristique est d'affirmer l'importance de la vie communautaire, mais avec des services moins importants que dans la zone précédente (notamment par rapport aux foyers-logements). Cette liaison entre les deux aspects est déterminante : dans la mesure où les résidents acceptent de faire de la relation sociale une priorité, ils sont en mesure de développer des formes de solidarité en s'apportant mutuellement des services. On retrouvera donc dans cette zone la majorité des habitats conçus PAR les résidents eux-mêmes, mais pas exclusivement. La démarche des résidents peut aller jusqu'au choix de se réunir par affinité au sein de l'habitat. Il se développera par conséquent un fort sentiment communautaire qu'il conviendra de « faire vivre » dans la durée.

Dans le quart nord-ouest du plan, on trouve les habitats conçus pour les personnes âgées qui offrent moins de services et dont les locaux sont moins propices au partage d'une vie commune. L'habitat regroupé présente néanmoins l'avantage de proposer des logements fonctionnels (de conception récente), généralement proches des commodités, avec des animations ponctuelles, facilitant pour une municipalité (CCAS notamment, mais aussi autres voisins de tous âges) la surveillance passive de ses habitants que l'on sait « âgés ».

La dernière partie du schéma (nord-est) est une zone dans laquelle l'offre de services est importante, mais où il n'y a pas l'ambition de voir les résidents âgés partager des relations sociales. Ils vivent « chez eux », comme dans un logement « ordinaire ». Néanmoins, la fonctionnalité des logements a été recherchée et/ou ils peuvent facilement recevoir à domicile des services *par des professionnels*. Des logements fortement domotisés grâce à des moyens techniques apportant une sécurisation sont également repérables dans cette catégorie. En revanche, le maintien du lien social y est réduit. Dans cette zone du schéma, il faut surtout parler de « logements » et moins d' « habitats ».

Localisation de quelques habitats intermédiaires

Si on accepte l'idée de gradients de services ou de lieux de vie partagés au sein des habitats intermédiaires, on peut alors renoncer aux 5 critères précédents pour caractériser les deux dimensions, et s'en tenir à un axe allant d'un minimum vers un maximum. Nous avons de cette manière, en renversant les axes, positionné des structures-types qui situent la diversité des habitats intermédiaires.

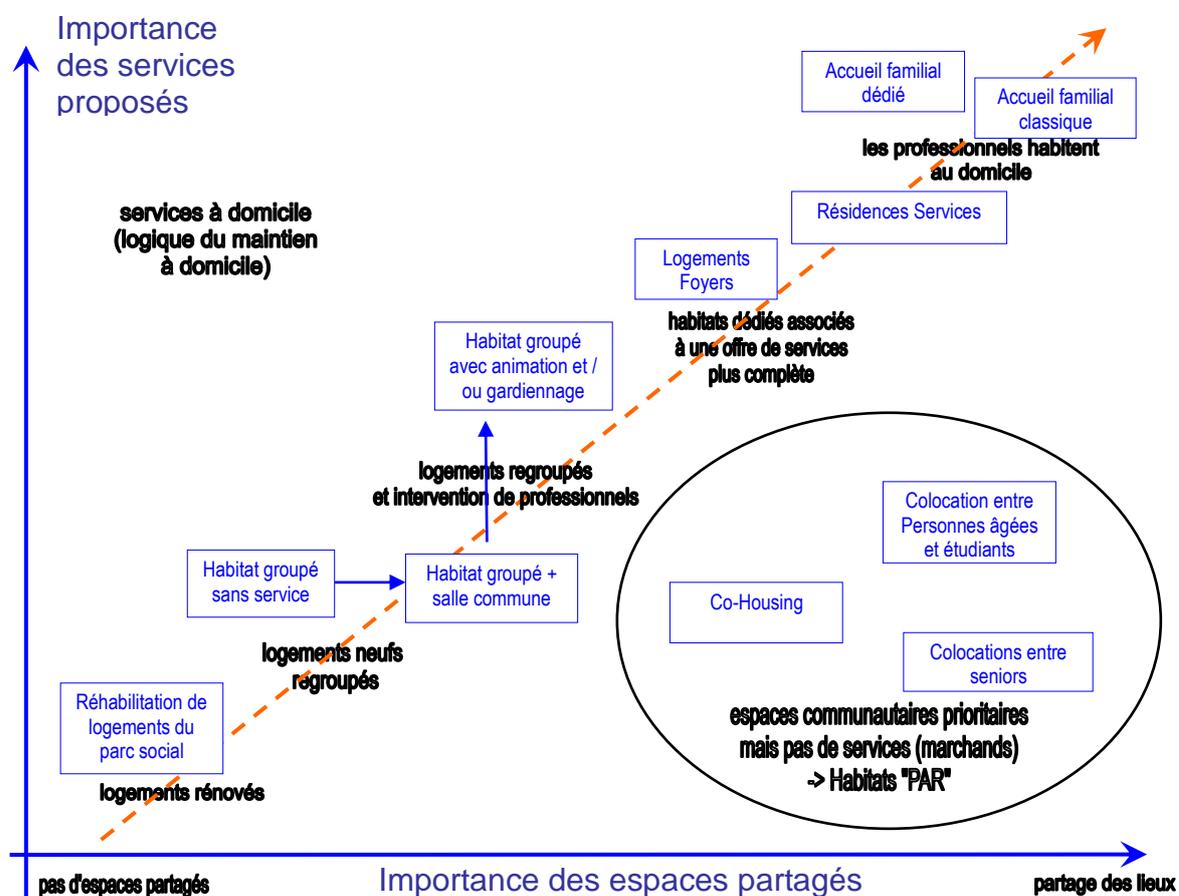
Pour les structures de type POUR, la bissectrice du graphique dessine un axe qui permet d'ordonner des habitats selon une logique associant plus de services et de lieux de vie partagés. Tout en bas se situent des logements des parcs HLM, qui sont rénovés pour prendre en compte le vieillissement de leurs résidents. Puis, plus au-dessus et plus à droite, se situent les logements neufs ou récents qui ont été spécialement construits pour accueillir des personnes âgées, et ainsi de suite, jusqu'à la formule offrant un maximum de services et où se réduit la notion du « chez soi », puisque les professionnels et les personnes âgées résident ensemble. Différents exemples d'habitats intermédiaires illustrent ces habitats-types.

En bas à droite, on situe principalement les expériences d'habitats PAR dans lesquelles le lien social se situe au cœur du projet. C'est grâce à l'entraide interpersonnelle (solidarité réciprocaire) qu'est envisagée la préservation du bien vieillir. Cette entraide concerne le groupe de pairs (les personnes âgées elles-mêmes) ou différentes générations. Les colocations étudiants-seniors sont élaborées sur ce principe, mais aussi les *Cohousings* dits intergénérationnels, qui rassemblent le plus souvent des familles avec enfants et des retraités. Au sein même des *Cohousings* de seniors, une certaine mixité des âges apparaît nécessaire, dans la mesure où elle recoupe en partie la question de l'autonomie : on ne peut aider que lorsque l'on n'est pas soi-même entièrement dépendant.

Enfin, en haut à gauche, il s'agit de la situation de personnes âgées vivant dans un logement ordinaire qui font appel à des sociétés ou des associations pour obtenir chez elles des services leur permettant de continuer à « vivre à domicile » : plateaux repas, aide-ménagère, aide aux soins du corps, dispositif de sécurité en cas de chute, etc. Dans ce contexte, ce ne sont pas les personnes âgées qui se rapprochent des services en effectuant une mobilité résidentielle dans un habitat adapté à leur vieillissement ; ce sont les services qui vont à la rencontre des personnes âgées vivant dans un logement ordinaire. Ce choix, moins onéreux pour les dépenses publiques, est encouragé par la majorité des acteurs publics (Conseils Généraux

notamment), mais il se situe en marge de notre sujet, puisque la réponse apportée ne fait pas l'objet d'une réflexion concernant l'habitat.

Figure 6



Ces deux schémas pourront être rediscutés à la fin du programme de recherche, quand les terrains que nous aurons étudiés en phase 2 permettront d'affiner les nuances entre eux.

A ce stade, les représentations graphiques permettent d'apprécier les grandes différences entre les habitats intermédiaires, et de choisir pour la suite du travail des terrains situés dans les différentes catégories, en tenant compte de la nature des acteurs (public / privé marchand / privé non marchand / associatif / et toutes combinaisons plus complexes). Cette prise en compte des acteurs va nous amener à distinguer les acteurs de la conception des programmes immobiliers et les acteurs du fonctionnement des habitats intermédiaires.

C) Rapport intermédiaire de la tâche 2 :

***Le système d'acteurs et la réalisation
d'habitats « POUR » ou « PAR » les retraités***

Introduction

Cette seconde partie de la recherche s'est principalement déroulée au cours des huit derniers mois. Elle avait deux principaux objectifs :

- comprendre l'émergence et la réalisation d'habitats intermédiaires, en identifiant les acteurs impliqués dans la conception du projet et dans son fonctionnement ; ce travail étant aussi l'occasion de relever les besoins des personnes âgées, tels que les identifient les acteurs impliqués dans la réalisation d'habitats intermédiaires.
- considérer la diversité des habitats intermédiaires existant en France, afin de mieux comprendre leurs différences. Du fait de leurs spécificités, les habitats intermédiaires ne proposent pas exactement la même offre résidentielle (et de services) aux personnes âgées, et ne peuvent donc pas répondre de la même manière à (toutes) leurs attentes ou besoins.

Nous maintiendrons dans cette partie la distinction entre les deux conceptions d'habitats pour retraités que nous explorons :

- les habitats conçus « POUR les personnes âgées » (section 1), c'est-à-dire les habitats pour lesquels les habitants potentiels ne sont pas associés (ou seulement de façon marginale) dans le processus de réflexion, de réalisation, ou de gestion de l'habitat. Ces habitats résultent de la volonté d'acteurs publics ou privés de proposer une offre résidentielle qu'ils jugent adaptée aux personnes âgées qui, du fait de leur vieillissement, ont besoin de réorganiser leur domicile et leur mode de vie.
- les habitats conçus « PAR les personnes âgées » (section 2 et 3), c'est-à-dire les habitats pour lesquels nous identifions le principe d'une participation des habitants à la conception et la gestion de leur habitat dans le cadre d'un projet collectif. Pour autant, des acteurs publics (bailleurs sociaux, associations...) soutiennent certains projets qui ne pourraient pas exister s'ils étaient seulement financés par l'initiative de personnes âgées regroupées.

1) L'habitat « POUR », en France (CITERES)

Le but de cette tâche était d'approfondir la connaissance d'habitats intermédiaires pensés POUR les personnes vieillissantes, autres que ceux qui sont les mieux connus (foyer-logements, MARPA et MAFPA) du fait de la réglementation dont ils font l'objet, et de leur importance numérique à l'échelle du territoire national (et du fait que nous les avons étudiés de manière exhaustive en phase 1 pour ceux implantés en région Centre).

Nous avons donc sélectionné d'autres types d'habitats intermédiaires dans l'intention de les visiter, de rencontrer les acteurs qui les ont conçus, et ceux qui les font fonctionner.

Il était prévu dans le programme initial de recherche de sélectionner 6 habitats, dont 3 en région Centre. Ce nombre est apparu trop faible pour couvrir la diversité des formules. Sur la base de la typologie présentée plus haut, l'équipe CITERES a finalement sélectionné 14 terrains qui présentent comme intérêts :

- d'avoir été conçus et construits par des acteurs publics ou privés, POUR des retraités, sans que ces derniers soient directement associés à la réflexion en amont (dans la majorité des cas, les futurs habitants n'ont pas du tout été associés) ;
- de proposer des logements adaptés à des populations susceptibles d'avoir des difficultés à se mouvoir ou d'avoir, en vieillissant, une force physique déclinante ;
- d'être récents : la grande majorité des habitats sélectionnés ont été livrés au cours des dix dernières années¹⁴ ;
- d'être situés en région Centre et dans d'autres régions françaises ;
- d'offrir une offre de services allant de son expression la plus réduite (absence de services sur place, mais propositions éventuelles au niveau communal) à la plus large (offre hôtelière complète au sein de l'habitat) ;
- d'être gérés par des acteurs de nature différente (associatifs, municipaux, mutualistes, sociétés commerciales...) ;
- de proposer plusieurs statuts d'occupation aux habitants.

Certains des habitats intermédiaires que nous avons étudiés sont méconnus, car ils sont peu répandus à l'échelle du territoire national. La non-médiatisation de ces habitats implique aussi que leur existence soit rarement évoquée en dehors des frontières du département où ils sont implantés. A l'inverse, la sur-médiatisation des « résidences-services » liées à des formes d'investissement dans la pierre bénéficiant d'avantages fiscaux intéressants participe à la construction de représentations autour de ces habitats, qui s'avèrent au final réductrices de leur diversité. La notion de « résidences seniors », qui pourrait être un terme générique désignant l'ensemble des habitats intermédiaires pour retraités, renvoie généralement à l'opinion publique l'image des résidences-services de standing situées dans des régions touristiques (bord de mer notamment), accueillant une clientèle âgée assez fortunée (ce qui permet au passage de construire l'idée d'un « produit » sans risque pour les investisseurs). Sans nier l'existence de ce type de résidences, nous avons privilégié des résidences plus diverses et « ordinaires » du point de vue de leur implantation, afin de comprendre leur création, leur fonctionnement, et les services qu'elles proposent. Répétons que les résidences

¹⁴ Un seul habitat intermédiaire est relativement ancien. Il s'agit d'une résidence-services construite en 1980. Elle a été volontairement choisie pour la comparer avec d'autres résidences-services plus récentes, fonctionnant sur un modèle différent.

pour seniors *avec services* ne sont pas seulement à l'initiative de sociétés privées et que leur offre effective de services est variable.

La grande majorité des structures étudiées ayant été construites récemment, elles proposent des nouveautés par rapport à l'offre résidentielle qui pouvait exister en matière d'habitats intermédiaires il y a seulement deux décennies. Ces habitats présentent donc un caractère novateur, et sont éventuellement porteurs de nouveaux modèles pour le futur.

Les 14 habitats intermédiaires (que nous appelons ici « terrains ») sur lesquels s'appuie l'essentiel de notre analyse sont présentés de façon synthétique dans le tableau qui suit. Chaque habitat est numéroté de 1 à 14, ce qui permettra d'y faire référence plus facilement. Pour mieux connaître les terrains, une fiche placée en **annexe 5** donne pour chaque habitat intermédiaire les principales caractéristiques. Le lecteur est fortement invité à en prendre connaissance pour une meilleure compréhension des propos qui suivent. Dans l'analyse, nous ferons aussi référence à d'autres habitats intermédiaires que les 14 décrits précisément ci-dessous. La connaissance de ces habitats repose sur une visite ou sur la rencontre avec un acteur en lien avec le projet.

Du point de vue méthodologique, sur chacun des 14 terrains, les chercheurs se sont donnés pour mission de visiter l'habitat intermédiaire et de rencontrer les acteurs susceptibles d'apporter des informations sur la genèse et le fonctionnement du projet. Selon les terrains, des séjours sur place de 1 à 3 jours ont été nécessaires, et en moyenne 3-4 entretiens ont été réalisés sur chaque terrain, auxquels s'ajoutent des discussions plus informelles avec des résidents. Les citations qui suivront sont extraites des entretiens enregistrés.

Trois grilles d'entretien avaient été conçues au préalable pour homogénéiser l'information à réunir : une pour les élus, une pour le gestionnaire de la structure, et une pour l'architecte ayant conçu l'habitat intermédiaire. Cette dernière a été peu utilisée car les rencontres avec les architectes ont été anecdotiques. On trouvera les grilles d'entretien pour les élus et les gestionnaires en **annexe 6**.

1.1) Présentation des 14 terrains

Les terrains visités se situent en région Centre pour 9 d'entre eux (tous les départements sont représentés sauf l'Indre) et dans quatre autres régions françaises pour les 5 autres : Nord/Pas-de-Calais, Pays-de-la-Loire, Auvergne, Midi-Pyrénées.

Le tableau qui suit présente les terrains classés selon un ordre croissant de services associés à l'habitat. La notion de services sera discutée plus loin et ce classement n'est qu'indicatif, mais le lecteur constatera par exemple l'absence de personnels à demeure pour les terrains 1 à 4 (et très peu de services) ; une présence d'un ou plusieurs salariés régulièrement ou ponctuellement pour les terrains 5 à 8 ; une présence 24h/24 d'un ou plusieurs salariés pour les terrains 8, 10 et suivants.

La présence d'une restauration est un autre critère important de distinction entre les habitats intermédiaires. Elle est proposée de manière optionnelle dans le cadre d'une confection *sur place* pour les terrains 9 à 14.

L'offre de services est nettement plus élevée pour les 4 derniers terrains (11 à 14). Les deux derniers cas présentés (13 et 14) sont des habitats susceptibles d'accueillir des personnes en plus grande perte d'autonomie. Les résidents qui choisissent ces habitats sont plus fortement pris en charge. En contrepartie de cette protection et d'un accompagnement dans les tâches de

la vie quotidienne, ils acceptent de renoncer à une partie de leur pouvoir de décision. Pour autant, ils ne veulent pas vivre en maison de retraite.

Le statut du premier terrain (le dispositif « logements bleus » de Nantes) est différent des 13 autres. L'opération nantaise vise en effet à adapter certains logements du parc social à des locataires âgés, ou bien à labelliser dans ce sens ceux qui auraient déjà les qualités requises. Il n'y a donc pas construction d'un habitat intermédiaire dédié, mais rénovation de logements dispersés dans la ville (dès lors qu'ils sont positionnés à proximité des services et offrent un cadre de vie de qualité), en mesure de répondre aux difficultés motrices de certaines personnes vieillissantes.

Tableau 5 : Liste des « terrains » ayant fait l'objet d'une étude in situ

Nom de l'habitat intermédiaire	Description sommaire	Initiateur du projet	Promoteur immobilier	Gestionnaire des services	Nombre de logements	Statut d'occupation	Prix de l'habitat	Services proposés sur place	Prix des services	Commentaires
1) Les logements bleus à Nantes (44) Début des labellisations en 2008	« Labellisation » d'appartements du parc locatif social de « Nantes Habitat », quand ces derniers sont adaptés aux personnes âgées en légère perte d'autonomie.	Nantes Habitat (Bailleur social) et CCAS de la ville de Nantes	Bailleur social	Pas de service	400 logements labellisés, avec pour objectif d'atteindre 1000 logements bleus en 2014.	Logements locatifs sociaux	Loyer inchangé après l'adaptation du logement	Le logement bleu est adapté aux personnes à mobilité réduite et situé à proximité des services (commerces, services publics, transport...).	Sans objet	Il s'agit du développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées. L'adaptation du logement coûte environ 7000 euros. Le CCAS propose par ailleurs des services, tels que le portage des repas, mais pas seulement pour les personnes occupant des logements bleus.
2) L'Habitat Groupé de Saint-Amand-Longpré (41) Livré en 2006	Habitat groupé de petite taille situé en milieu rural, en centre bourg. Le lotissement n'est pas délimité par une clôture. Petit jardinet propre à chaque maison. <i>D'autres opérations du même type dont la première à Mer en 2001. Son maire est Président de Terre de Loire Hab..</i>	Mairie et l'OPAC Terre de Loire Habitat	Bailleur social (Terre de Loire Habitat), avec la contribution du CG41	Pas de service	3 T2 + 4 T3 adaptés aux personnes à mobilité réduite	Logements locatifs sociaux	De 329€ pour un T2 à 387€ pour un T3 (pas de charges collectives)	La maison de retraite située en face pourrait apporter des services aux habitants, mais ces derniers, plutôt « jeunes », ne les utilisent pas.	Sans objet	Les habitants peuvent bénéficier de la maison de retraite (restauration et animation), sans passer par la route. S'ils souhaitent y résider, ils seront prioritaires. La connaissance de l'HGPA de Mer a joué en faveur du choix.
3) L'Habitat intergénérationnel de Couëron (44) Premières livraisons prévues en 2012	Aménagement d'une ZAC avec construction de 50 logements sociaux (dont la moitié dédiée à des seniors), de logements en accession à la propriété, d'une crèche, d'un établissement pour personnes adultes handicapées mentaux (ADAPEI), d'un cabinet médical, des services du CG44.	Commune	Bailleur social (SAMO) et promoteur immobilier (ICADE)	Pas de service	25 logements sociaux dédiés aux personnes âgées parmi 50. Pour la partie en accession, cela sera fonction des acheteurs	Logements locatifs sociaux et accession à la propriété	A l'achat, de 118000 (T2) à 237000€ (T3) ; à la location (SAMO) : T2 entre 254 et 452€ et T3 entre 327 et 595€	Les habitants seront censés faire preuve d'attention vis-à-vis de leur voisin puisqu'ils feront le choix d'un habitat intergénérationnel. Ils pourront aussi bénéficier du centre médical sur place.	Sans objet	Projet qui s'inspire de l'habitat intergénérationnel Saint-Apollinaire de Dijon, mais sans espace de convivialité. Les habitants signeront une charte « Bonjour voisin » réalisée par le Conseil des sages et le Comité Local des Personnes Agées et Retraitées de Couëron (CLPARC)
4) Le clos des rivages à Berry Bouy (18) Ouverture en 2004	Habitat groupé pour personnes âgées (HGPA)	Commune (Maire)	Bailleur social Jacques Cœur Habitat	Pas de service	10 pavillons T2 ou T3	Logements locatifs sociaux	loyer de 360 euros	Surveillance passive (dans le sens où elle n'est pas institutionnalisée) de la part de la mairie avec animations possibles au niveau communal (club des Aînés). 1 gîte à proximité des pavillons utilisable par les familles.	Sans objet	Début d'une réflexion en 2001 à l'initiative du maire : personnes âgées en milieu rural isolées mais autonomes (avec habitat inadapté) et jeunes ménages souhaitant accueillir un parent sur la commune.
5) Le clos des hirondelles à Chailles (41) Ouverture en 2010	Ensemble immobilier situé près d'une maison de retraite du groupe Fousse composé de maisons individuelles et d'un Club house (dans une maison identique aux autres, mais avec un aménagement intérieur différent).	Groupe Fousse	Groupe immobilier Fousse	2 ouvertures du club-house par semaine <i>Pour le moment, pas de salarier Idylia sur place compte tenu du faible nombre de maisons louées</i>	20 maisons T3	Locations privées. Les investisseurs ont signé un bail commercial avec le gestionnaire	675€ pour une maison vide et 900€ si meublée.	Pour le moment, peu de services et animation très occasionnelle par une salariée de la société Quiétude 41 Les résidents peuvent bénéficier des services de la maison de retraite (repas, entretien du linge) et les résidents de la MR peuvent bénéficier du club house.	100€ pour l'accès au club-house et quelques animations	Le Club house comporte une grande salle pouvant servir de salle de restauration si les résidents invitent des proches, une cuisine et un bureau. La SARL Quiétude 41 (services d'aide à la personne) a son siège dans la résidence. Elle est censée animer la structure.

Nom de l'habitat intermédiaire	Description sommaire	Initiateur du projet	Promoteur immobilier	Gestionnaire des services	Nombre de logements	Statut d'occupation	Prix de l'habitat	Services proposés sur place	Prix des services	Commentaires
6) Les Béguinages Floralys dans le Nord/Pas-de-Calais (62 et 59) Le premier béguinage a ouvert en 1997	Lotissements de logements sociaux adaptés aux personnes âgées avec une salle commune et présence d'une hôtesse sur place. 16 béguinages construits à ce jour (soit près de 300 unités d'habitations), tous différents architecturalement, mais respectant un cahier des charges précis en accord avec le concept de Béguinage selon NOREVIE. (Le concept de béguinages a été repris depuis par d'autres acteurs)	Groupe Norevie (bailleur social membre de la Féd. des Entreprises Sociales pour l'Habitat - ESH)	Groupe Norevie	Association Floralys Résidences (gestion de l'habitat), qui possède l'agrément qualité services à la personne.	Entre 15 et 28 logements (T2/T3) (maisons individuelles ou immeubles)	Logements locatifs sociaux	Loyers moyens (charges comprises) : 520€ pour un T2 de 52m ² , et 600€ pour un T3 de 73m ² .	Le cœur du service repose sur la présence en journée d'une hôtesse salariée par Floralys. Elle visite les résidents le matin et assure quelques services (transport, courses, papiers administratifs). L'après-midi, elle est présente dans la salle commune où les résidents partagent discussions et activités.	150 - 160€. Les charges obligatoires assurent le salaire de l'hôtesse et l'entretien de la salle commune	Avant de se lancer dans la réalisation de Béguinage, NOREVIE était déjà propriétaire de foyers-logements et d'EHPAD. Le groupe a aussi créé l'association « Floralys Domicile » qui propose des services à domicile (600 personnes), mais les résidents sont libres de choisir leur prestataire.
7) Domicile Services du Crucy Fouré à Nantes (44) Ouverture en 2006	Vivre dans un immeuble HLM intergénérationnel et bénéficier des services d'une maîtresse de maison présente en journée. <i>Une dizaine de Domiciles Services existent dans l'agglomération Nantaise.</i>	Mutuelle	Bailleur social	Mutuelle + « agrément service à la personne »	16 logements type T2 ou T3 au sein d'un immeuble en comprenant 53	Logements locatifs sociaux	460 € pour un T2	Une maîtresse de maison visite les personnes chaque matin au domicile et est présente sur place les après-midis dans un appartement qui sert de lieu de rencontre.	594 euros sous la forme d'une redevance versée à la mutuelle.	Personnes âgées non dépendantes. Le prix de la redevance est à payer quelle que soit l'utilisation des services
8) Résidence des Arts à Saint-Jean-le-Blanc (45) Ouverture en 2008	Immeuble composant une résidence avec services (sans restauration) gérée par une entreprise, avec des parties communes (salon et salle multi-activités). La philosophie des résidences Idylia est de fournir des services de base et d'en apporter d'autres « à la carte ». La priorité est donnée à la sécurité et au lien social. La structure est intergénérationnelle pour partie puisque 8 lots sont en accession à la propriété pour des ménages « ordinaires ».	Groupe Fousse	Groupe immobilier Fousse <i>L'architecte lié au groupe tient compte d'un guide concernant l'organisation des lieux</i>	Fousse Services et Idylia société (la marque qui exploite les résidences)	33 appartements du studio au T3 (avec un soin particulier sur la cuisine, puisqu'il n'y a pas de restauration collective proposée au sein de la résidence)	Locations privées Les <u>investisseurs</u> dans des lots acquis avec un PLS doivent louer leur logement (via Idylia)	7,54 euros du m ² + 50 à 70 euros de charges, soit environ 320€ pour un studio et 510 € pour un T2 de 60m ² (nos estimations)	<i>Pas de restauration</i> Sécurisation des lieux (immeuble clôturé et fermé) : présence d'un surveillant de nuit et système d'alerte dans les appartements. Présence d'une maîtresse de maison qui surveille passivement les résidents, organise des animations, met les résidents en relation avec des prestataires extérieurs (rôle de régisseur).	A partir de 120 euros pour un studio, 150 euros pour un T2 (nos estim.) Les autres services sont payés aux prest. extérieurs	Dans une partie de l'ensemble immobilier, la résidence est accessible à des ménages n'ayant pas nécessairement 65 ans et plus, mais qui ne peuvent pas accéder aux parties réservées aux seniors. Prix totaux indiqués sur le site internet : Studio (> 30 m ²) : à partir de 455 € T 2 (> 45 m ²) : à partir de 668 € T 3 (> 54 m ²) : à partir de 784 €
9) Le Clos de la Jeunette à Saint Jean de la Ruelle (45) Ouverture en 2009	Habitat groupé pour personnes âgées (résidence seniors) complété d'un espace services destiné aux personnes âgées de la commune	Commune (et CCAS)	Bailleur social (Logem Loiret)	Bailleur social (Logem Loiret) et CCAS	39 logements (13 pavillons et 26 appart)	Logements locatifs sociaux	360 à 450 euros	CCAS : 3 animatrices de 11h à 17h30, salles d'animation, salle de restauration Restauration uniquement le midi et animations après-midi	Fonction de l'utilisation facultative	Gros travail de réflexion sur les besoins des personnes âgées avec les différents acteurs en amont de la réalisation : comité de pilotage du projet (conseillers municipaux, CCAS) et professionnels de la santé. Initialement, il était prévu un gardiennage et un logement pour accueillir les familles.

Nom de l'habitat intermédiaire	Description sommaire	Initiateur du projet	Promoteur immobilier	Gestionnaire des services	Nombre de logements	Statut d'occupation	Prix de l'habitat	Services proposés sur place	Prix des services	Commentaires
10) La Résidence-services « Le hameau des fées » de Nogent-le-Phaye (28) Ouverture en 2005	Ensemble immobilier composant une résidence pour seniors dont l'exploitant gère les parties communes, les services, et les locations pour le compte des investisseurs ayant acheté des lots. La résidence en banlieue de Chartres n'est pas desservie par les transports en commun.	Arcady Constructions, avec le soutien du maire	Arcady Constructions	Arcady Gestion <i>Demande d'agrément « services à la personnes » en cours</i>	32 pavillons (T2 et T3) Pavillons adaptés à la mobilité réduite (douche sans bac, volets électriques...).	Locations privées	Pour un T2, 645€ charges comprises	La résidence comprend un club-house comprenant 1 restaurant et 1 salon. Elle est clôturée (portail fermé la nuit). Arcadie Gestion salariée 1 animatrice tous les après-midis (peut aider les résidents dans leurs démarches quotidiennes), 1 gardien (pouvant intervenir en cas d'urgence, dont la nuit) et 3 personnes pour la restauration (plateau-repas le soir). 1 mini-bus	600€ pour 1 T2 + 340€ pour la restauration optionnelle (midi) Un badge de détresse est compris dans la redevance.	Rentabilité difficile, malgré le coût élevé de la location et des services (qui résulte du nombre peu élevé de logements). Le propriétaire déplore l'indifférence du CG ou de l'Etat. Une association a été créée à l'initiative de la résidence pour s'ouvrir sur les autres retraités du village.
11) La Résidence-services Richmond-Hill à Tours (37) Ouverture en 1980	Immeubles composant une résidence pour seniors gérée en copropriété, avec des services gérés par une association. <i>Forme de résidence-services majoritaire dans les années 70 et 80 destinées à une clientèle aisée à recrutement national. La problématique du vieillissement était peu présente à l'origine. Les propriétaires des biens immobiliers non résidents n'ont pas comme priorité le bien-vieillir de la personne âgée locataire ; et la redevance de service doit être payée qu'il y ait ou non un locataire.</i>	Promoteur immobilier et architecte spécialisés dans ce type d'habitat, en ayant construit plusieurs sur Tours et sa région	Promoteur immobilier Le promoteur n'a plus aucun rôle après la vente	Association contrôlée par l'AG des résidents : copropriétaires et locataires	116 appartements, du studio au T3, répartis en trois bâtiments implantés au cœur d'un parc arboré.	50 % Propriétaires et 50 % locations privées	Loyer selon prix fixé par le propriétaire. 170€ de charges de copropriété	25 salariés employés par l'association et 1 gardien par le syndic. Beaucoup d'espaces collectifs : grand hall, salons, salle de restauration (135 repas par jour), parc, salles pour des activités diverses, salon de coiffure, bibliothèque, chambres d'hôtes. Le ménage est externalisé, ainsi que les soins infirmiers mais un cabinet libéral est installé au sein de la résidence.	Pour une personne seule, 585€ de redevance mensuelle sur la base d'un forfait pour tous les services + 310€ de restauration (facultative)	Locaux gérés sur le mode de la copropriété avec un syndic mandaté pour gérer les parties communes. Une association (à but lucratif, donc soumise à l'impôt sur les sociétés) a été créée dès l'origine pour employer du personnel pour la provision des services. Peu de bénéficiaires, et des déficits antérieurement. Les tarifs totaux pour un locataire seul en pension complète sont d'environ 1600€ pour un T2, 2800€ pour un couple en T3.
12) La Résidence-services Domitys d'Amboise (37) Ouverture en 2009	Ensemble immobilier composant une résidence pour seniors dont l'exploitant gère les parties communes, les services, et assez souvent la location des logements pour le compte des investisseurs (qui signent un bail commercial). La résidence est installée dans un environnement privilégié, près du centre ville. <i>Contrairement aux RS de 1^{ère} génération, le bail commercial garantit un revenu mensuel à l'investisseur.</i>	Groupe Aegide et la mairie d'Amboise souhaitant un habitat pour retraités autre qu'un EHPAD (déjà 3 à Amboise)	Société Aegide. L'architecte a aussi joué un rôle important Aegide a un cahier des charges très précis des obligations que doivent remplir les architectes.	Société Domitys, filiale d'Aegide, qui possède l'agrément qualité services à la personne	82 T2 et 50 T3, adaptés à la mobilité réduite : 150 résidents, dont un tiers de couples. 2 nouveaux bâtiments ont été construits à côté d'une maison de Maître ancienne	90 % locations privées et 10 % propriétaires résidents	Pour un T2 en location (charges comprises) : 950€ (Amboise est parmi les plus chères des RS du groupe)	La résidence comprend de nombreux espaces communs dont bar, salons, salle de lecture/cinéma, piscine, salle de sport, restaurant... Les services (internalisés) sont très nombreux (20 salariés) mais dépendent de la formule souscrite. Les résidents ont aussi la possibilité de faire appel à des prestataires extérieurs, notamment pour le ménage. 1 mini-bus	La formule de base est à 300€ et la formule complète à 1100 euros. Le coût de revient pour l'exploitant varie entre 600 et 800€	Le but d'Aegide-Domitys est de faire des produits adaptés aux seniors, en leur apportant sécurité, indépendance, des services et un cadre de vie de qualité. Leurs RS fonctionnent un peu à la manière d'un grand hôtel. La sécurité est développée : résidence entourée de murs (portail électrique fermé 24h/24), caméras pour surveiller le site.

Nom de l'habitat intermédiaire	Description sommaire	Initiateur du projet	Promoteur immobilier	Gestionnaire des services	Nombre de logements	Statut d'occupation	Prix de l'habitat	Services proposés sur place	Prix des services	Commentaires
13) Résidence-services Dolc'Epars (SARL) à Chartres (28) Ouverture : fin 2008 – début 2009	Une « maisonnée » en plein centre ville proposant des studios meublés dans un cadre d'exception, avec des services à la carte, en fonction des besoins aux personnes âgées	L'actionnaire et ses deux associés	L'hôtel particulier a été acheté puis rénové aux fins de l'activité	Le personnel de la résidence-services constitué en société. Agrément qualité services à la personne	10 studios, F1bis au moment de notre visite, 15 au terme des travaux en cours	Locations meublées	2100 euros pour un F1 bis	La totalité des services à la personne est possible, avec une prestation sur-mesure pour chaque résident	Selon utilisation	Structure originale par sa petite taille et l'accompagnement personnalisé « sur-mesure » dont peuvent bénéficier les personnes âgées, en moyenne plus dépendantes que dans une résidence-services.
14) Les Jardins des Aînés (JDA) dans le Cantal (15) et le Lot (46) Ouverture des 5 JDA entre 2002 et 2006	Habitats groupés conçus pour l'accueil familial. Formule revisitée de l'accueil familial de droit commun où une accueillante familiale accueille 3 personnes âgées au domicile qu'elle loue.	Le Conseil Général du Cantal (Le Directeur de la Solidarité Départementale)	Le bailleur social « Polygone » qui a précisé le concept de « Jardin des Aînés » (JDA)	Dans le Cantal, une association gestionnaire de maisons de retraite (créée par le CG), impliquée aussi dans la création du projet.	Un JDA comprend 2 unités de vie familiale, comprenant chacune le logement de l'accueillante familiale et de 3 personnes âgées	Logements sociaux. Locataire (du bailleur dans le Cantal) ou Sous-locataire de l'accueillante (dans le Lot)	300 euros	Les services sont proposés par l'accueillante familiale qui a pour mission de préparer les repas, d'assurer le ménage et le nettoyage du linge, d'apporter une aide ponctuelle aux déplacements, d'aider les résidents dans leurs relations avec les professionnels de santé, d'initier quelques animations. En revanche, les accueillantes n'assurent pas de toilettes.	1100 euros. <i>Dans le Cantal, le loyer et les services sont confondus dans une redevance à payer à l'association gestionnaire</i>	Dans le Cantal, la redevance comprend le loyer, la rémunération de l'accueillante, les charges d'entretien et l'indemnité qui dépend du GIR de la personne. Dans le Lot, les accueillantes étant indépendantes, elles facturent l'hébergement et les services à leurs résidents (avec le support de la mairie)

Pour mémoire, d'autres sites ont fait l'objet de visites et d'entretiens, sans pour autant être formalisés dans ce tableau : l'habitat regroupé pour personnes âgées de Mer (41), la résidence-services de Loches (37), le Papy loft de Joué-lès-Tours (37).

1.2) L'émergence et la réalisation d'habitats intermédiaires

Même s'il s'agit d'une évidence, on peut rappeler que les habitats « intermédiaires » existent dans certaines communes, uniquement parce que des acteurs publics et/ou privés, sur des territoires, en ont eu l'idée, et l'ont traduite par une réalisation. Considérant des habitats conçus « POUR des personnes vieillissantes », les acteurs qui s'engagent dans un projet font au départ une analyse des besoins des seniors qui repose sur les carences d'un territoire (acteurs publics notamment), sur la projection qu'ils se font des futurs résidents, sur les rencontres qu'ils ont avec la population, ou encore sur le bilan qu'ils tirent de programmes immobiliers précédents auxquels ils ont participé (acteurs privés commerciaux notamment). Du fait de cette approche essentiellement empirique, il demeure une part de tâtonnement non dissimulé de la part des acteurs. Les réflexions sur l'habitat intermédiaire dédié aux personnes âgées sont relativement récentes et il manque des savoirs théoriques et pratiques pour éviter que des erreurs stratégiques ne se produisent. Ce constat a été signalé dans les deux colloques auxquels nous avons assisté (voir 1^{ère} partie de ce rapport), et nous confirmons cette analyse après nos investigations sur les terrains.

1.2.1) Des habitats qui ciblent des besoins et des publics différents : les caractéristiques du territoire et le rôle des élus

De façon récurrente, la nature des équipements déjà présents sur un territoire oriente les projets des acteurs qui sont à l'origine de la réflexion. Sur ce point, les élus vont jouer un rôle primordial parce qu'ils connaissent cette réalité du terrain, et souhaitent diversifier l'offre existante pour personnes âgées, quand il en existe déjà une. Que les projets soient confiés au final à un promoteur privé ou à un bailleur social, les municipalités ont à se positionner par rapport au projet qu'elles définissent elles-mêmes, ou par rapport au projet qu'un tiers acteur leur a soumis.

La genèse de l'habitat intermédiaire

La genèse d'un projet vient souvent d'un besoin repéré par une municipalité ou une communauté de communes. Ce besoin n'a pas nécessairement été la conclusion d'une expertise sur le territoire. Les élus sont plutôt à l'écoute de leurs administrés. Ils rencontrent des personnes isolées dans des hameaux, souvent à la suite du décès du conjoint, des personnes âgées qui ont des difficultés à se déplacer en ville, ou encore des habitants de la commune qui ont un parent âgé éloigné et qu'ils voudraient voir résider sur la commune. Les maires que nous avons rencontrés (ou leurs adjoints) ressentent ainsi la nécessité de trouver une solution de logements adaptés. Quel que soit le type de commune, ils développent un argumentaire prenant appui sur ces exemples singuliers et sur des propos de portée générale (mobilité des enfants, isolement en monde rural, transformation des solidarités intergénérationnelles) pour penser à une solution. Toutefois, cette perception n'est pas en soi suffisante pour franchir le pas qui consiste à engager la collectivité dans un projet. Trois éléments contribuent fortement à faire ce choix.

Le premier aspect n'est pas systématiquement présent mais peut jouer un rôle non négligeable dans la prise de décision, plus particulièrement lorsque la commune est peu pourvue de moyens en raison de sa petite taille. Il s'agit de l'implication personnelle de l' élu. Après avoir été dans l'obligation de trouver une solution pour un parent, que ce soit à la suite du décès de l'un d'eux, ou d'une diminution de leur autonomie, certains maires mettent cette

question au premier plan. D'autres ont conscience de ce besoin au regard de leur histoire familiale.

« Moi, je me souviens, déjà mes grands-parents avaient une grande longère et ma grand-mère disait à mon grand-père :

- Et si on avait une petite maison, juste deux chambres ?..

- Non, non, on est bien ici.

Parce que c'est lui qui avait tout aménagé. Mais elle, elle trouvait, en vieillissant, que c'était immense, trop de ménage, trop d'entretien. Et c'est vrai que quand on commence à baisser de régime, on voit tout différemment. Je crois, déjà, qu'elle pensait à cela (NR : à ce type d'habitat groupé). Je crois qu'en fait, on exploite les idées de ce que l'on a vécu ».

(mairie de 72 ans)

Le propos met en scène non seulement l'empreinte sur soi d'un vécu familial mais également les attachements/détachements vis-à-vis du domicile investi selon le genre.

Ces élus mettent toujours en avant leur désir de maintenir la personne sur son territoire de vie tout en lui offrant une sécurité. Ils énoncent également les revenus modestes des personnes qui ne peuvent pas, sans recours à une aide financière, s'orienter vers une maison de retraite. Ils expriment surtout, et plus particulièrement lorsqu'ils sont eux-mêmes retraités, le fait que la maison de retraite est le domicile dont on ne peut sortir que mort.

Le deuxième élément qui contribue à s'engager dans un projet d'habitat pour personnes âgées est l'engagement du maire dans les réseaux d'élus locaux et dans l'organisation administrative des politiques de l'habitat. Ce deuxième aspect est primordial. Lorsqu'ils sont en relation avec d'autres élus ou avec des organismes gérant les parcs HLM, qui plus est lorsqu'ils sont eux-mêmes administrateurs d'un office public d'HLM, ils obtiennent des informations qui leur permettent de penser que le projet qui a vu le jour ailleurs, peut également sortir de terre sur leur propre commune. Dans les départements ruraux, les maires mettent en avant l'intérêt d'un réseau de proximité.

« Ici, on se connaît tous. C'est l'avantage. Ce n'est pas comme dans les grands départements. Ici, on se connaît tous, les maires, les promoteurs. Quand j'ai besoin de vendre un terrain, je vais voir un tel dont je sais qu'il en a besoin. Ici, ça se fait plus par réseau que par démarches officielles » (mairie, retraité du milieu agricole)

Dans les petites communes aux faibles ressources, cette idée d'habitat pour les seniors devient alors LE projet majeur qui mobilisera toute l'équipe municipale pendant la mandature. Avant de s'engager, ces élus se rendent sur des communes où ce type d'habitat a déjà fait l'objet d'une réalisation. Ce qui importe dans ces déplacements, c'est de bien voir les aménagements et de saisir la procédure pour mener à bien le projet. Lorsqu'ils viennent sur ces lieux, ils sont déjà convaincus que ce type d'habitat correspond à ce qu'ils souhaiteraient voir se réaliser sur leur territoire. Mais ils veulent prendre des idées et, éventuellement, pouvoir faire quelque chose qui soit « encore mieux » pour le même prix ou un peu moins.

C'est par exemple le cas dans le Cher à Berry Bouy (Terrain n°4), une commune rurale de 1165 habitants (données INSEE 2008). Le projet part du constat d'une population vieillissante sur la commune, d'un habitat dispersé, éloigné du centre bourg (fermes, propriétés agricoles), inconfortable, souvent occupé par des veuves ayant peu de moyens. Deux problématiques se posaient alors : celui du vieillissement et celui des revenus limités. Dans le même temps, la commune a accueilli de jeunes ménages ayant des parents éloignés et exprimant un désir de rapprochement. Les maisons de retraite du canton offraient peu de places et les futurs résidents étaient considérés comme des personnes encore autonomes, ne voulant pas changer de milieu de vie, donc devant rester sur leur commune.

La réflexion de l'habitat pour les seniors a commencé au début des années 2000 à Berry Bouy. A l'époque (pourtant récente !), la commune constate qu'il y a peu de solutions « innovantes ». Madame le maire (en 2001) connaissait des expériences réalisées à l'étranger d'habitat individuel regroupé offrant un logement adapté pour personnes âgées autonomes. Cette solution d'habitat groupé lui semblait idéale car elle permettait une mutualisation des moyens tout en assurant une sécurité entre résidents. Ainsi, 10 pavillons ont été construits sur la commune. Le nombre de maisons a volontairement été limité afin d'être au plus proche de la population concernée et d'être adapté à la taille de la commune. La commune ne voulait pas d'un projet immobilier à but lucratif. La préoccupation était de proposer des logements adaptés aux seniors tout en privilégiant la mixité sociale, favorisant les liens avec les autres populations pour lutter contre l'isolement.

Après sa réalisation, lorsqu'un autre maire succède à celui qui est à l'initiative de l'habitat intermédiaire, le projet indissociable de la personne de l'ancien premier citoyen de la commune peut voir sa dynamique s'affaiblir. Cela n'a pas été le cas à Berry Bouy où l'affaiblissement du dynamisme dans l'habitat est avant tout dû au fait que personne n'anime le groupe aujourd'hui. En revanche, à Velzic (Terrain n°14) par exemple, l'actuel maire ne semble pas très impliqué dans la gestion et le fonctionnement du Jardin des Aînés implanté sur sa commune.

Le troisième élément contribuant à la prise de décision est l'existence d'un tissu associatif engagé dans l'aide aux personnes âgées. Cela est notable dans les centres urbains ayant une tradition associative bien marquée, tel que nous avons pu l'observer dans le Nord ou dans l'Ouest de la France.

Deux types d'associations se mobilisent : d'une part, il s'agit d'associations ayant des ramifications nationales, telles que l'ADMR. Elles interviennent déjà auprès des personnes âgées et sont des interlocutrices privilégiées par les collectivités locales dans la finalisation médico-sociale du projet. D'autre part, il existe des associations plus localisées et se présentant comme l'aiguillon des politiques gérontologiques. Elles sont alors présentes dans le montage même du projet et offrent aux communes la possibilité d'imaginer une orientation innovante. Ces associations jouent aussi un rôle déterminant dans l'accompagnement des projets de type « PAR ».

Penser le contenu du projet

Pour la conception d'un habitat intermédiaire, la philosophie du projet initial repose sur une réflexion qui met en débat les dimensions que nous avons déjà évoquées plus haut concernant la part des services qui doivent accompagner le vieillissement des futurs résidents, et la part accordée au lien social (Cf. typologies). Cette réflexion est très liée à la conception que chacun se fait de la personne âgée. Doit-elle être « assistée » ou seulement « accompagnée » dans son vieillissement ? Ces débats renvoient aussi à des arbitrages financiers, comme nous le verrons plus loin, lesquels font d'ailleurs que certains projets – même dans leur philosophie – sont amenés à évoluer au fur et à mesure de leur mise en œuvre.

Deux orientations se dessinent, donnant naissance à différents types de modèles :

- Pour certains élus, il est primordial de garantir le plus d'autonomie à la personne au quotidien. Ici, l'autonomie renvoie à la *capabilité* telle que l'a définie Amartya Sen, c'est-à-dire la liberté de choisir la vie à laquelle ces personnes aspirent en fonction des possibilités qu'ils ont d'agir (Sen, 2000). Pour que la personne ait durablement la possibilité de choisir de vivre et d'adopter un mode de vie qui offre le plus d'opportunités pour s'épanouir en tant que

personne humaine, alors que les moyens de sa liberté tendent à se réduire, les élus proposent principalement des espaces privatifs offrant le plus de commodité (logements adaptés, avec présence ou non de la domotique) et une localisation peu éloignée des commerces et des services. S'il existe un lieu collectif, celui-ci reste facultatif. Cette première orientation tend à prédominer plus particulièrement en milieu rural et prend l'appellation *d'habitats groupés pour personnes âgées*, intégrant ou non la présence d'espaces communs indépendants offrant quelques services aux résidents, et éventuellement aux autres personnes âgées de la commune.

- Pour d'autres élus, l'objectif est de privilégier le lien avec l'entourage, afin que s'instaurent des solidarités de proximité qui puissent être aussi la source d'une sécurité tant physique que psychique. Dans ce type de projet sont mis en avant la communication et le partage d'activités du quotidien, avec une présence plus ou moins importante d'un professionnel. Si l'on se réfère une nouvelle fois à l'approche d'Amartya Sen, il s'agit de la liberté négative entendue comme étant l'existence d'une entrave à l'action individuelle par un tiers, une entrave qui apporte à terme plus de « liberté » dans la mesure où cette restriction permet de se maintenir plus durablement en vie. Il se crée des liens affectifs et s'installe une vigilance permettant d'aider la personne à surmonter les différentes épreuves du vieillissement. Les projets portant cette deuxième orientation tendent à prendre des appellations visant à mettre en avant le principe de solidarité. Ces initiatives sont plus marquées par la rencontre entre un mouvement associatif et des élus, mais pas exclusivement. Les Unités de Vie et d'Accueil Familial dans le Cantal (Terrain n°14) en sont une illustration. A ce jour, quatre communes rurales du Cantal ont opté pour une version rénovée de l'accueil familial (Terrain n°14), en faisant la même analyse de départ : répondre aux besoins des territoires qui présentent un vieillissement démographique marqué ; éviter le déracinement de personnes âgées en dehors de leur commune ou du canton où elles ont passé l'essentiel de leur vie ; accueillir des personnes faiblement dépendantes ; proposer une structure à taille humaine (en comparaison d'une maison de retraite) permettant de faire une éventuelle transition entre le domicile et la maison de retraite.

Dans la conception de ce type de projet, l'orientation se traduit par une construction d'espaces privatifs plus ou moins restreints (de la chambre avec commodités au logement de type T2), par la mise en place d'espaces collectifs pour partager les temps de préparation des repas et de restauration, des activités diverses, et par la possibilité de recourir à un tiers aidant si nécessaire. Les élus qui s'engagent dans cette orientation ne le font pas uniquement pour les valeurs de solidarité, voire d'engagements citoyens qu'elle contient. Les moyens dont ils disposent jouent un rôle non négligeable, tout comme les opportunités offertes dans le cadre des relations entre les acteurs locaux (administratifs, politiques et associatifs). Le choix d'une formule rénovée de l'accueil familial dans le Cantal n'est pas le fruit du hasard. Il a été encouragé par le Conseil général (voir fiche résumé en annexe 5). L'accueil familial est en outre issu d'une longue tradition en Auvergne, en particulier dans le milieu agricole.

Un modèle idéal qui puisse lier les deux formes de liberté précédemment évoquées et qui se traduirait par la construction d'un lieu où les personnes ont à la fois des espaces privatifs assez grands pour y mettre du mobilier personnel et avoir une intimité (recevoir chez soi le médecin ou un proche, par exemple), des espaces communs où ils partagent des temps de vie, indispensables à la production de solidarités de proximité et de participation citoyenne, et des soutiens et des animations encadrés par des professionnels, est difficile à mettre en place pour les « petites » collectivités locales, pour des raisons économiques. Les choix qui s'opèrent semblent plus fondés sur l'ajustement des moyens aux opportunités locales pour se rapprocher au plus près du modèle. Toutefois dans les différents habitats étudiés, le Clos de la Jeunette (Terrain n°9) ou les Béguinages (Terrain n°6) se présentent comme les formules susceptibles de concilier les deux formes de liberté.

Le public accueilli et l'orientation prédominante choisie

Du point de vue des collectivités locales qui s'investissent dans l'élaboration du projet d'habitat intermédiaire, on a déjà dit que la construction est idéalement destinée aux habitants âgés de « leurs » territoires, ayant des moyens financiers limités. Toutefois, la maîtrise du choix de la population accueillie est plus ou moins grande. Si le projet est d'intérêt lucratif, elle est quasiment nulle. La réponse à des besoins locaux dépend de la demande objective sur le territoire et de la relation entre le maire et l'organisme chargé de la gestion de l'habitat.

Quand les habitats intermédiaires ont été construits par des bailleurs sociaux, la mairie va jouer un rôle important dans l'affectation des résidents, en partenariat avec le bailleur. La personne qui fait une demande devra être non dépendante et avoir une relation (plus ou moins forte) avec le territoire de la collectivité territoriale. L'appréciation de la force du lien varie en fonction de la demande (« *Ce sont des anciens de la commune ou des parents d'habitants de la commune, même s'ils ne sont pas de la commune* ») et de la façon dont la collectivité a défini le projet avec le gestionnaire. Il peut y avoir des conventions entre les deux partenaires, mais il peut aussi exister des ambiguïtés. Ainsi, une commune a pu construire un habitat groupé qu'elle destine aux personnes âgées mais qui, sur un plan légal, est avant tout un logement social. Dès lors, il reste une incertitude sur l'affectation exclusive à des personnes âgées de la commune :

« L'OPAC a toujours opté pour les demandes de la commune même s'il a fallu parfois lever le ton. Si la commune a fait l'effort d'acheter les terrains, les viabiliser pour en faire des logements sociaux, c'est d'abord pour la population des personnes âgées de la commune qui en a besoin. » (un maire)

L'appréciation du degré de dépendance acceptable pour accéder au logement varie selon les orientations choisies. Lorsqu'il s'agit d'un habitat groupé pour des personnes âgées avec peu d'espaces collectifs et une absence de personnel, les communes refusent les personnes âgées manifestant des problèmes de santé pouvant limiter l'autonomie. La question qu'ils se posent est celle de la perte progressive d'autonomie. Pour certaines petites communes, il convient d'établir des liens étroits avec les services d'aide et de soins à domicile, puisqu'il n'est pas possible d'employer un personnel qui assurerait une surveillance passive. D'autres communes, de taille plus importante, optent pour ce type d'emploi.

Parfois, des communes établissent des liens avec un EHPAD à proximité. Les personnes âgées peuvent s'y rendre ponctuellement ou, inversement, un personnel de l'EHPAD effectue des visites quotidiennes au domicile des personnes les plus dépendantes.

Le projet peut avoir été pensé avec des aidants professionnels présents continuellement. Dès lors, il devient possible d'accueillir des personnes qui ont, à leur admission, quelques soucis de santé, tout en ayant une autonomie leur permettant de se déplacer. Ce choix peut aussi rencontrer l'aspiration à ce que le lieu soit ouvert. En effet, les maires impliqués dès la conception des projets ont tous affirmé leur volonté de ne pas réaliser un « enclos » de personnes âgées. Lorsque les Unités de Vie et d'Accueil Familial voient le jour (Terrain n°14), un des arguments du projet est de favoriser les rencontres intergénérationnelles. En milieu urbain, « l'intergénérationnel » peut être au centre même du projet (Terrain n°3). Cette aspiration est également présente chez les porteurs d'un projet plus centré sur l'indépendance de la personne.

« Tout autour de l'habitat, c'était une cité EDF, et il a couru le bruit que ça allait être du logement social. Comme ils avaient acheté leur maison, c'était la... Mais quand ils ont vu que c'était des personnes âgées, ils étaient heureux comme tout, parce que c'était des jeunes qui

avaient acheté, et ça s'est mixé. Mais au début, ça a grogné parce que c'était du logement HLM. On allait mettre n'importe qui, etc. (...) Il y a donc un lotissement avec des familles et des enfants. » (un maire)

Les élus ne sont pas toujours à l'origine des projets.

Dans le cas où un projet est soumis à une municipalité rurale par un acteur privé, les marges de manœuvre du conseil municipal sont plus limitées, mais se pose la question de savoir ce que l'habitat apportera à la commune, s'il sera « utile » aux habitants âgés de la commune. C'est la situation du Terrain n°10 où dans un village de 1338 habitants un investisseur privé a proposé la réalisation d'une résidence pour personnes âgées avec services (ce qui constituait la première réalisation de ce type pour le promoteur). La municipalité était consciente que les habitants de **Nogent-le-Phaye** ne seraient probablement pas les futurs résidents de cet habitat intermédiaire (population rurale qui aurait tendance à rester à domicile jusqu'au dernier jour selon le maire), mais le maire a été séduit par un projet qui allait donner naissance à un lieu de vie agréable sur sa commune. Il a donc réussi à convaincre son équipe municipale de l'intérêt du programme.

Au départ, les relations entre les nouveaux habitants du Hameau des Fées (la moitié des résidents vient de la région parisienne toute proche) et les « anciens » habitants de la commune ont effectivement été plutôt distantes. Depuis, les relations se sont améliorées, notamment grâce à la création d'une association par l'animatrice de la résidence qui permet d'organiser des activités communes avec le club du 3ème âge de la commune.

En milieu urbain, le choix d'un habitat intermédiaire ne se pose pas dans les mêmes termes qu'en milieu rural, car il existe généralement déjà une offre en matière de foyers-logements (donc habitats intermédiaires) ou de maisons de retraite. Le projet du nouvel habitat intermédiaire aura donc surtout pour objectif de compléter l'offre déjà existante, que le projet soit porté initialement par les élus ou qu'il soit à l'initiative d'un tiers. Le souhait de le réserver en priorité aux habitants de la ville est largement atténué par rapport aux communes rurales, et les projets peuvent évoluer entre l'intention initiale et la réalisation finale.

C'est la situation que nous avons rencontrée à **Amboise** (ville de 12757 habitants en 2008) où trois acteurs jouent un rôle important dès le départ du projet qui va se traduire par la construction d'une résidence pour seniors avec services (Terrain n°12) : le promoteur Aegide-Domitys, la mairie - et en particulier l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme -, et l'architecte sollicité par les promoteurs. Le projet n'a pu être mis en place que grâce aux intentions convergentes de ces trois acteurs.

Le maire d'Amboise et son équipe municipale avaient, dès les élections de 2001, l'intention de réaliser une résidence pour seniors, considérant qu'il existait une demande locale pour un habitat autre qu'une maison de retraite (il y en a déjà trois à Amboise), mais que son rôle devait se limiter à définir une politique urbaine qui faciliterait le développement d'un habitat intermédiaire, sans que la collectivité territoriale ait à le financer.

Le promoteur cherchait à réaliser une résidence en Touraine. Il était donc potentiellement à la recherche d'un terrain à acquérir. La ville a alors servi de facilitateur entre le notaire et le groupe Aegide-Domitys lors de la vente du terrain qui appartenait à des particuliers. C'est l'architecte qui avait déjà travaillé pour le promoteur qui a trouvé et proposé le terrain, y voyant une belle opportunité au niveau architectural. L'architecte a joué un rôle important, en partenariat avec la mairie, pour déposer un permis de construire qui soit accepté par les Bâtiments de France, puisque le site était situé sur un espace protégé. Lorsque le permis de construire a été accordé, une association de propriétaires s'est constituée pour protester contre le projet. Elle s'opposait à l'afflux de population et de circulation que la résidence allait

provoquer dans la rue, ainsi qu'à la modification de leur environnement. C'est l'architecte qui a entamé des négociations avec les riverains ayant abouti à un accord, sous réserve que le projet soit légèrement modifié.

Dans ce cas précis, la mairie est donc présente, mais en arrière plan des acteurs privés. La résidence construite ne peut pas apparaître comme LA réalisation de la mairie. Néanmoins, celle-ci joue un rôle dans la sélection du promoteur (il y avait plusieurs candidats intéressés par la création d'une résidence-services) et c'est en toute connaissance de cause que la mairie choisit un habitat intermédiaire *avec services* qu'elle confie à un opérateur privé. Une fois en exploitation, la mairie n'a cependant plus aucun contrôle sur la sélection des résidents. Dans les faits, les habitants d'Amboise ou du canton s'avèrent minoritaires dans cet habitat, mais la ville projette la création d'une deuxième résidence, toujours d'initiative privée, plus accessible économiquement, et donc susceptible d'accueillir des Amboisiens âgés de condition économique plus modeste.

En effet, le soutien aux initiatives privées est susceptible de produire un habitat socialement sélectif. C'est le cas à Amboise ; c'est aussi le cas à Chailles où la résidence construite n'a pas répondu à la demande des habitants de la commune. Du coup la municipalité a souhaité la construction d'un HRPA en collaboration avec les bailleurs sociaux du département : seront construites 8 maisons de type logements sociaux classiques avec Jacques Gabriel, et 6 maisons de plain-pied pour personnes à mobilité réduite avec Terres de Loire Habitat qui seront destinées à des personnes âgées ou plus jeunes, mais ayant un handicap. Ces logements s'adresseront à des populations plus modestes ; le tarif maximum du loyer étant de 450 euros par mois. Mais la distinction entre cette offre et celle du Clos des Hirondelles (groupe Fousse) est flagrante, puisque les locataires de l'habitat groupé communal n'auront pas de prestations, tandis que ceux de la résidence des Hirondelles bénéficieront à terme des services du groupe Idylia (présence d'une maîtresse de maison) et de ceux de la maison de retraite privée du groupe Fousse (repas, entretien du linge) se situant à côté.

« Je recherche des promoteurs pour faire une deuxième résidence, mais avec moins de services pour des personnes qui ont moins de moyens, et qu'on appellerait 'foyer-logement' ».

« Il va falloir se dépêcher à avoir des structures qui soient aptes à accueillir des personnes aux faibles revenus. Il y a une question de prix. C'est ce qui me fait le plus peur. Car les retraites, comme elles sont, c'est difficile d'aller dans des résidences-services. Et c'est au département de gérer ces choses là. Je réfléchis en compétences. Ma réflexion est de dire que tout le monde ne peut aller dans des lieux comme ça. C'est trop cher. Pour trouver les financements, pour moi, c'est la compétence du département. »

(Deux maires rencontrés sur les terrains)

En milieu urbain, la définition d'un habitat intermédiaire peut aussi s'intégrer dans le cadre de la reconfiguration complète d'un quartier. Compte tenu des faibles possibilités d'acquérir des terrains de taille suffisante en milieu urbain, c'est à l'occasion d'un programme urbain qui prévoit la création d'immeubles ayant plusieurs destinations que la mairie peut imaginer des logements adaptés aux personnes vieillissantes.

C'est la démarche en cours à **Couëron**, ville de 18621 habitants (en 2008) de l'agglomération nantaise (Terrain n°3).

A l'origine du projet en 2001, le Conseil des sages de Couëron a impulsé une réflexion autour du projet d'aménagement de la ZAC Bessoneau. Le service de la démocratie locale de la ville avec le Conseil des sages et le Comité des retraités et personnes âgées de Couëron (CLRPAC) ont exploré différentes options d'habitats pour personnes âgées. Ils ont opté pour une adaptation de l'expérience d'habitat intergénérationnel de Saint Apollinaire de Dijon.

L'initiative du conseil des sages et du CLPARC repose sur la volonté de créer un espace intergénérationnel qui accueille des retraités de Couëron aux revenus modestes et plus particulièrement ceux souvent domiciliés à l'extérieur du centre de Couëron. La philosophie du projet d'habitat intergénérationnel correspond à la volonté de retrouver les solidarités entre les générations présentes autrefois sur ce site. En effet, la Zone d'Aménagement Concerté Bessoneau était une ancienne cité ouvrière composée de petites maisons de bois dans lesquelles résidaient les ouvriers de l'usine métallurgique.

Un groupe de travail du CLRPAC s'est impliqué dans les différentes phases d'étude du projet. Si la municipalité a donné son accord pour favoriser la création de cette structure, elle n'avait pas prévu les budgets relatifs à la conception d'un projet d'une telle ampleur. L'administration, le fonctionnement mais surtout le mode de financement du projet a conduit la municipalité à modifier le projet initial.

1.2.2) Les conceptions que les acteurs se font des besoins en termes d'habitats adaptés.

Les habitats intermédiaires que nous avons étudiés dans les 14 terrains et lors de la phase 1 de la recherche (Cf. partie B1) présentent des caractéristiques différentes du fait des représentations que les acteurs se font des besoins des personnes âgées qui ne peuvent/veulent pas rester vivre dans leur logement « ordinaire ». La première vision de ces besoins pose le principe du logement adapté à la réduction de la mobilité. Il est entendu que les personnes vieillissantes peuvent plus facilement vivre chez elles - et plus longtemps - si leurs logements présentent certaines caractéristiques. Par essence, les acteurs qui interviennent dans la conception des habitats intermédiaires partent de ce principe. Cependant, les solutions proposées ne sont pas toutes équivalentes, et semblent parfois présenter quelques lacunes. Compte tenu du caractère récent de certains habitats intermédiaires, il n'existe pas encore de recueil des bonnes pratiques. Bien que le satisfecit général soit positif, quelques résidents âgés rencontrés sur les différents terrains ont occasionnellement signalé de petites erreurs de conception.

Mais la grande majorité des acteurs considèrent que l'adaptation du logement ne suffit pas à établir un habitat intermédiaire pour personnes âgées, et qu'il convient d'avoir une réflexion plus large de l'habitat et des besoins de cette population.

Ils intègrent dans les projets la question de **la localisation de l'habitat et la proximité géographique avec les services (a)**. Quasiment tous les habitats intermédiaires étudiés sont localisés dans des lieux qui ont été sélectionnés par les acteurs de façon stratégique, en fonction des possibilités du moment. On constate toutefois les deux types d'approches déjà évoquées. Certains acteurs considèrent que les services sont principalement à offrir sur place, au sein même de l'habitat intermédiaire. De ce point de vue, l'habitat peut être un établissement qui propose une offre quasi complète de services permettant éventuellement de vivre en autarcie. D'autres acteurs affirment que les résidents des habitats intermédiaires sont des personnes autonomes, et qu'ils seront plus à même de maintenir leur autonomie s'ils continuent à effectuer par eux-mêmes des déplacements. Dans cette vision, l'habitat intermédiaire est donc bien une réponse « intermédiaire », qui ne doit pas s'apparenter aux services que l'on trouverait dans un établissement médico-social pour personnes âgées plus dépendantes.

Une autre dimension des habitats intermédiaires souvent intégrée par les acteurs dans les habitats intermédiaires concerne **le soutien aux relations sociales (b)** des personnes âgées. Certains acteurs en font leur priorité, considérant que, sans cet aspect, l'habitat intermédiaire n'aurait pas d'intérêt. En revanche, certains acteurs accordent un intérêt faible au lien social

dans la structure architecturale de l'habitat intermédiaire, soit en raison de convictions personnelles (la sociabilité n'a pas besoin de locaux adaptés pour se mettre en œuvre), soit à cause de financements trop limités.

La sécurité (c) est une troisième dimension très présente dans les habitats intermédiaires. Il s'agit effectivement d'une demande récurrente des seniors, mais dont les contours sont mal définis. Le poids des représentations des acteurs par rapport à cette demande de « mise en sécurité » nous paraît décisif de la conception et du fonctionnement des habitats intermédiaires. Les acteurs qui en font la priorité additionnent les moyens de sécuriser les résidents dans l'habitat intermédiaire, mais cette posture a un coût que les résidents doivent supporter. D'autres acteurs développent seulement un aspect de la sécurisation, soit en considérant que la conception des lieux ou que des dispositifs techniques règlent la demande des personnes âgées, soit en pensant qu'une présence humaine est la meilleure des sécurités que l'on peut proposer à des personnes âgées.

a) Logements adaptés et localisation de l'habitat

Quels que soient les services offerts sur place, au sein de l'habitat intermédiaire, presque tous les acteurs proposent donc des logements fonctionnels en veillant aussi à proposer un emplacement au plus près des services existant dans la commune. Cette affirmation est présente en milieu rural comme en milieu urbain. En milieu rural, les services étant réduits, l'implantation en centre bourg est privilégiée. L'offre de services, plus importante en milieu urbain ne dispense pas de la même réflexion, car une personne vieillissante ne peut se déplacer que sur de courtes distances, avec ou sans les transports en commun.

Le terrain n°1 - **Les logements bleus à Nantes** - est illustratif de cette réflexion qui allie adaptation du logement et localisation réfléchie, en vue de créer les meilleures conditions possibles pour continuer à vivre chez soi. En effet, l'opération nantaise ne se limite pas à rénover n'importe quel logement pour le rendre ergonomique aux personnes vieillissantes, elle vise aussi à ne retenir que ceux intéressants par leur localisation. La problématique des logements bleus consiste à assurer l'accessibilité des résidents, non seulement au sein du logement, mais aussi vis-à-vis des services que le territoire de proximité peut proposer. Si la personne âgée ne souhaite pas ou ne peut plus se déplacer facilement, elle pourra aussi faire appel aux services proposés par le CCAS. Les logements bleus proposent par conséquent un soutien technique et humain au maintien à domicile. En 2010, 61 % des entrées en logement bleu concernaient des locataires de Nantes Habitat ; 8 % venaient d'autres bailleurs et 31 % sont des primo demandeurs. Cette dernière proportion suggère que le dispositif est réellement une formule qui répond à une demande de personnes âgées ayant besoin d'un nouvel habitat (au sens large) pour continuer à vivre chez soi et éloigner la perspective d'une maison de retraite.

Il reste que ce terrain (comme le terrain n°3) propose donc avant tout un logement adapté et non un lieu de vie qui suppose l'acceptation d'un règlement organisant la vie commune. Contrairement aux habitats intermédiaires, les locataires qui occupent un logement bleu ne sont pas soumis à « l'autorité » d'un tiers qui définit la dimension collective des lieux et leurs usages.

Les personnes âgées du parc locatif social nantais ont peu à peu connaissance des possibilités offertes par la ville pour améliorer leurs conditions d'habitat, et les demandes sont de plus en plus nombreuses. Chaque demande émanant des personnes âgées fait l'objet d'une rencontre avec un coordinateur du CCAS, afin d'évaluer les besoins physiques, sanitaires et sociaux : les résultats de la rencontre sont transmis à Nantes Habitat et les besoins de services au CCAS. Compte tenu du succès de la formule, entre la rencontre avec les référents de

territoire, l'évaluation des besoins, l'analyse des dossiers et les réalisations proprement dites, les délais d'attente avant d'accéder à un logement bleu sont de plus en plus longs.

Un autre cas exemplaire de l'importance accordée à la localisation est celui de la résidence-services **Dolc'Epars** (Terrain n°13). Le projet initial du porteur de projet n'avait pas pour objectif la construction d'un nouvel habitat, mais l'acquisition d'un immeuble qui permettrait, après transformation-rénovation, d'accueillir des personnes âgées en leur proposant des locations meublées et des services à la carte. L'investisseur privé a donc fait de la localisation l'objectif premier de sa recherche immobilière, pour finalement trouver une position dans l'hyper-centre de la ville de Chartres. L'opportunité s'est présentée dans la préfecture de l'Eure-et-Loir, mais elle aurait pu se présenter dans une autre ville (car ses recherches ne portaient pas uniquement sur Chartres), dès lors que les qualités de l'emplacement avaient été analogues. A l'achat, l'immeuble n'avait pas les qualités idéales d'un bâtiment devant accueillir des personnes âgées, mais la localisation étant le critère essentiel pour le porteur du projet, celui-ci a préféré supporter des travaux de rénovation plus importants que de sacrifier ce critère au détriment d'un bâtiment plus fonctionnel. Aujourd'hui, les travaux réalisés ont rendu le bâtiment globalement fonctionnel (pose d'un ascenseur par exemple puisque l'immeuble en était dépourvu), mais certaines contraintes du bâti font que la facilité de déplacement dans la résidence ne peut pas être aussi élevée que dans une construction récente qui aurait spécialement été conçue pour l'accueil de seniors. Au final, la localisation dans l'hyper-centre est sans aucun doute un élément déterminant pour les personnes qui choisissent de s'établir dans cette résidence-services ; pour autant, peu de résidents sortent seuls régulièrement en ville. Cette situation peut s'expliquer par le fait que le centre de Chartres présente aussi des dangers liés au trafic automobile. Les personnes qui commencent à avoir des difficultés à se déplacer recherchent donc à être accompagnées par un professionnel de la résidence pour un déplacement à pied dans le centre ville.

A côté de la grande majorité des projets où la localisation est privilégiée (nous ne citons ici que quelques exemples et invitons le lecteur à se reporter aux fiches résumés annexées présentant les 14 terrains), il reste des situations où l'éloignement des services a été moins intégré dans le projet.

C'est par exemple le cas au **Hameau des fées** (Terrain n°10) où le site de la résidence est en limite de la zone urbanisée du village. Les habitants peuvent rejoindre le centre bourg à pied, mais l'offre de services y est réduite (pour autant une offre médicale existe : médecins généralistes, infirmières, kinésithérapeutes). Pour accéder à une offre de services plus complète (commerciale notamment), il faut se rendre à Chartres située à 10 Km. La voiture constitue par conséquent le seul moyen de transport possible car le bus de l'agglomération chartraine ne dessert pas la commune. Ce contexte ne pose pas trop de difficultés aux résidents qui disposent d'une voiture - s'ils la conduisent encore avec aisance -, mais dans les faits, tous les résidents ne sont pas automobilistes, et, en vieillissant, les résidents risquent de perdre cette faculté. Seul le mini-bus de la résidence permettra alors de se rendre à Chartres, comme c'est déjà le cas pour la majorité des résidents. Cet éloignement de certains services est signalé comme un point négatif par certains résidents du Hameau des Fées¹⁵.

Certains **Jardins des Aînés** du Cantal (Terrain n°14) constituent un autre exemple où la localisation des services est éloignée. Mais cette situation a été totalement assumée par les acteurs à l'origine du projet, puisque l'un des objectifs de ces structures est de proposer un

¹⁵ Suite à la Journée d'études de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) du 24 mai 2011, on peut signaler que même des maisons de retraite médicalisées peineraient à avoir un bon taux de remplissage quand elles se situent en milieu rural, trop éloignées des services.

habitat intermédiaire dans un milieu par essence très rural et ne disposant pas de maison de retraite (Velzic, par exemple, est un village de 405 habitants). Le concept permet de répondre à la demande des personnes âgées de rester vivre sur leur commune, en leur proposant des conditions de vie adaptées à un début de perte d'autonomie. L'accueil familial qui est proposé au sein de ces structures évite d'avoir à se rendre dans un EHPAD, formule que rejettent par ailleurs les résidents rencontrés. En outre, les locataires des Jardins des Aînés ayant toujours vécu en milieu rural sont peu mobiles et n'aspirent pas à se déplacer seuls en dehors du village. Grâce à la formule de l'accueil familial, leur prise en charge « complète » (restauration et blanchisserie) les dispense également d'avoir à faire des achats quotidiens. Une partie des soins médicaux peut aussi se faire à domicile (généraliste, infirmière et kinésithérapeute). Par conséquent, si la proximité des services est loin de caractériser les Jardins des Aînés, cette situation ne pose pas de difficultés¹⁶, puisque dans ce cas précis, ce sont les services qui se déplacent vers les personnes âgées. Quand cela reste nécessaire, les accueillantes familiales ont pour mission de véhiculer les locataires à Aurillac.

b) La sociabilité

Une autre appréciation des besoins des seniors par certains acteurs des habitats intermédiaires repose sur leur aspiration à davantage de relations sociales. De nombreux travaux sur ce sujet ont déjà montré qu'en vieillissant le cercle des relations se réduit et que certaines personnes âgées vivant seules chez elles connaissent la solitude. Les habitats intermédiaires peuvent donc être une réponse à l'isolement. En proposant un ensemble immobilier qui regroupe des retraités sur un même lieu, et qui s'y établissent pour les mêmes raisons, l'habitat peut élargir la sociabilité des résidents. Parmi nos terrains, plusieurs projets mettent fortement en avant cette dimension, pour les bâtiments collectifs en premier lieu, mais aussi quand les habitations sont conçues « à l'horizontal » (pavillons de plain-pied avec jardin).

Cet aspect est mis en exergue dans les béguinages créés par la société **HLM Norévie** (Terrain n°6). Le point fort de ces ensembles immobiliers est de proposer des logements sociaux adaptés à des résidents âgés en ajoutant, au sein du béguinage, un espace de rencontre pour favoriser le lien social. Ce lieu de rencontre n'est pas une salle à disposition permanente des résidents. Ce n'est pas non plus un espace dont l'appropriation résulte de la seule initiative des personnes âgées (ce qui serait une démarche attendue dans un habitat conçu « PAR des personnes âgées »). Pour faire vivre de façon plus efficace ces espaces de convivialité, le choix fait par l'association Floralys qui gère les béguinages est d'y associer un professionnel.



Salle commune du béguinage de Neuville-Saint-Rémy – Photos L. Nowik

¹⁶ Sauf par exemple pour les accueillantes salariées du Jardin des Aînés de Velzic qui se sentent isolées, et de façon encore plus aiguë durant l'hiver.

Ce concept d'animation d'un espace partagé au sein des Béguinages présente des similitudes avec le fonctionnement des Domiciles Services de Nantes (Terrain n°7), mais aussi avec les résidences où des animations se déroulent quotidiennement, par exemple au Clos de la Jeunette (Terrain n°8) ou dans d'autres résidences avec services (Terrains n°10 à 13), mais les lieux de rencontre peuvent alors être multiples et polyvalents (incluant la restauration). Dans les Béguinages, la salle commune n'a pas d'autres fonctions que de créer du lien social.

Il ressort de nos visites de terrains que l'architecture des lieux permet aussi d'obtenir plus ou moins facilement le renforcement des liens sociaux. Un lotissement en milieu rural réservé aux personnes âgées, mais sans identification particulière, sans salle de réunion, conduit naturellement les résidents à vivre comme autrefois, chacun chez soi (Terrain n°2). Un « club house » présent dans une résidence-services « à l'horizontale » auquel on ne peut guère accéder faute de personnel (pour le moment) sert imparfaitement de lieu de rencontre (Terrain n°5).

c) La sécurisation

Le troisième besoin fortement intégré par les acteurs qui sont à l'origine des habitats intermédiaires est la recherche de sécurité qu'expriment les personnes âgées qui se sentent plus vulnérables en vieillissant. Cette dimension recouvre plusieurs acceptions qui concernent le lieu de vie en général (la conception des abords du domicile), le logement lui-même, la relation à autrui, sa propre sécurité personnelle à l'égard des risques d'accident. La sécurité est par conséquent une notion large qu'il conviendra de préciser dans la phase 3 en questionnant les résidents des habitats intermédiaires par rapport à leurs attentes en la matière.

La première forme de sécurisation que l'habitat intermédiaire peut apporter aux seniors est **la sécurité des lieux et du domicile**. Par son implantation (lieu non isolé), par sa configuration (logements mitoyens), par l'instauration de délimitations entre la résidence et l'extérieur (clôtures, murs...), par le contrôle des entrées (portail automatique, badge, vidéo-surveillance...), par la pose de portes et de fenêtres résistantes à l'effraction, il existe des solutions techniques permettant de produire cette sécurisation vis-à-vis d'autrui. Certaines personnes âgées sont rassurées par cet environnement sécurisé et notre enquête auprès des résidents permettra d'évaluer précisément son importance : on peut faire l'hypothèse que le côté rassurant des lieux est pour certaines personnes âgées un déterminant du souhait d'entrer dans un habitat intermédiaire. Parmi les habitats intermédiaires, les résidences-services qui sont portées par des acteurs privés sont les structures qui font de cette forme de sécurité un point fort de leur argumentation commerciale (Terrains n°8 et n°10 à 13). Il suffit de consulter leurs brochures ou leurs sites internet pour s'en rendre compte.

Une autre forme de sécurisation passe par **la composante humaine**, qui est l'une des caractéristiques d'un habitat intermédiaire, même si elle se décline différemment selon les structures. A minima, la composante humaine productrice de sécurité résulte de la cohabitation avec ses voisins que l'on peut côtoyer dans tous les habitats intermédiaires. Par exemple, en rejoignant un HRP, le nouveau voisinage peut modifier les conditions de vie de personnes isolées géographiquement et socialement avant leur déménagement, et ainsi rassurer les personnes âgées. Mais entre un HRP regroupant une dizaine de logements et une structure en comptabilisant plus de 100, les habitats intermédiaires ne proposent pas le même degré de voisinage (ni la même homogénéité sociale). On peut se demander si les relations sociales de proximité sont capables de se révéler avec la même intensité dans des structures de grande taille, dans la mesure où il est difficile de fréquenter régulièrement un

grand nombre de personnes. Pour cette raison, certains acteurs à l'origine d'habitats intermédiaires considèrent que les trop grandes densités au sein de l'habitat vont à l'encontre de ce qu'il convient d'encourager. C'est un propos affirmé par de nombreux maires, mais aussi par certains opérateurs de résidences-services. Ces intentions doivent néanmoins être compatibles avec les exigences minimales d'équilibre budgétaire, or les structures avec services de petites tailles sont moins rentables que les grandes qui réalisent des économies d'échelle sur de nombreux postes.

La composante humaine va plus loin quand l'habitat intermédiaire dispose de professionnels qui effectuent une surveillance passive du lieu de vie et des résidents (l'alerte peut être donnée en cas d'absence à un repas, en cas de maladie, de troubles psychologiques, etc.). Les résidences qui ont des salariés 24h/24 sur place proposent par essence ce service, mais on le retrouve aussi dans une majorité d'habitats intermédiaires, pourtant plus modestes quant au coût de fonctionnement. Plusieurs acteurs ayant mis en place des habitats intermédiaires avec la participation de bailleurs sociaux ne négligent pas cet aspect en affectant sur une partie de la journée une personne qui peut jouer ce rôle. Qu'il s'agisse de « maîtresse de maison », d'« hôtesse », de « gouvernante », ces personnels ont pour objectif de contribuer à cette sécurisation intellectuelle des résidents, et pas seulement à réaliser des animations.

C'est le cas des Béguinages évoqués précédemment, mais aussi de celui du **Domicile Services du Crucy Fouré** (Terrain n°7), et des autres structures de ce type de l'agglomération nantaise. Ces formules ne se créent que dans un contexte de construction neuve à l'initiative d'un bailleur social (dans des immeubles non exclusivement dédiés à des seniors), en partenariat avec la Mutualité Retraite de Loire-Atlantique qui va assurer une offre de services auprès des résidents. Moyennant une redevance services, la mutuelle propose le passage d'une gouvernante tous les matins au domicile des personnes âgées (1 gouvernante pour 16 unités d'habitation). Un appartement en rez-de-chaussée est également loué par la Mutualité Retraite pour jouer le même rôle de lieu de rencontre que celui évoqué dans les béguinages. Cet espace commun permet de partager des activités et trois repas facultatifs par semaine. La gouvernante assure donc un rôle de surveillance chaque matin (tous les résidents sont visités et attendent avec intérêt cette entrevue) et un rôle d'accompagnement à la vie sociale grâce aux activités de l'après-midi.

Une dernière forme de sécurisation peut être proposée dans les habitats intermédiaires. C'est la **sécurité d'urgence** au profit de la personne âgée, en cas de malaise ou de chute par exemple. Moyennant une participation financière, différents systèmes à demeure dans les logements (interphone, bouton d'appel d'urgence dans les chambres ou les salles de bains, téléphone avec numéro simplifié...) ou portés par les personnes âgées (médaillon, bracelet) peuvent être proposés aux résidents d'un habitat intermédiaire. Il s'agit de dispositifs supplémentaires, permettant de donner l'alerte de jour comme de nuit, mais qui ne peuvent pas à eux seuls prendre en charge toutes les demandes de sécurisation que les acteurs à l'initiative des habitats intermédiaires identifient. Ces systèmes pris isolément ne peuvent pas davantage caractériser les habitats intermédiaires, car ils peuvent aussi être installés dans des logements ordinaires (certaines sociétés ou associations les proposent chez les particuliers).

Pour conclure sur la sécurisation, insistons sur l'idée que celle-ci ne peut pas être apportée aux personnes âgées avec seulement une réponse technique. Les solutions les plus intéressantes intègrent aussi une dimension humaine. Certains acteurs rencontrés évacuent cet aspect dès la conception, car leur projet ne prévoit pas de salariés. Ainsi, dans un habitat groupé pour personnes âgées sans services du type de celui visité à Saint-Amand-Longpré (n°2), la proposition en matière de sécurisation ne peut donc être que partielle. A l'inverse dans une résidence avec services, de construction récente, avec un personnel présent 24h/24, l'offre sécuritaire est complète car elle aborde tous les aspects évoqués. Le piège d'une

formule qui maximise la sécurité des résidents est de placer les seniors dans un habitat totalement refermé sur lui, sans lien avec le tissu social de la commune dans laquelle il est installé. Le cocon hyper-protecteur pourrait alors devenir un « ghetto » pour personnes âgées. Cette réflexion interroge le degré d'ouverture d'un habitat, dans sa dimension architecturale et sociale. On peut rappeler que le questionnaire de phase 1 a montré que les résidences-services étaient généralement moins ouvertes sur l'extérieur que les foyers-logements.

Dans le cadre de cette recherche, la question qui reste en suspens est de savoir si les options qui sont choisies en matière de sécurisation sont en adéquation avec ce qu'attendent les personnes âgées d'un habitat intermédiaire – et si cet aspect est central ou secondaire parmi l'ensemble des attentes. Nous répondrons plus tard à cette question grâce au questionnaire que nous réaliserons (durant la phase 3 de la recherche), auprès de résidents vivant dans des habitats intermédiaires.

1.2.3) Le coût de la construction et le prix de revient de son futur fonctionnement.

Nous l'avons déjà signalé et illustré, le choix d'un habitat intermédiaire ne se décide pas en dehors de considérations liées au coût de la construction et aux dépenses qui découleront du fonctionnement souhaité. Concernant ce dernier point, la question de la sécurité précédemment évoquée en est une illustration : elle a un coût, notamment si des salariés interviennent sur ce point précis. Plus généralement, chaque réponse proposée pour « accompagner » les personnes vieillissantes engendre des coûts supplémentaires d'exploitation qui constituent autant d'options facultatives par rapport à la formule de base (type Terrain n°2), avec comme réflexion sous-jacente le débat de savoir si un degré élevé de services contribue ou non au maintien de l'autonomie des résidents ou à une forme de dépendance à l'égard des services.

Dans les habitats conçus « POUR », il est certain qu'au final, ce sont les résidents - ou les budgets communaux dans certains cas - qui devront assurer les frais d'exploitation. Aussi, plus la formule s'enrichit de services, moins l'habitat sera accessible à des personnes de condition modeste. Rappelons que le loyer moyen en foyer-logement dans la région Centre s'élève approximativement à 470 euros charges comprises, sans restauration (Cf. première partie). Seuls les terrains n°1 à 4, parce qu'ils ne disposent pas de salariés associés à la structure et parce que les promoteurs sont des bailleurs sociaux, peuvent proposer des prix comparables ou inférieurs. Le Clos de la Jeunette (Terrain n°9) arrive aussi au même niveau, nonobstant la présence d'un personnel d'animation et de restauration, parce que la mairie prend en charge les salaires de ces professionnels. Quand le personnel est entièrement à la charge des résidents (par exemple une gouvernante présente dans la structure sur une partie de la journée), même si le logement a été construit par un bailleur social, les tarifs englobant le loyer et ses charges, plus le coût des services (redevance), s'élèvent à plus de 670 euros (le minimum pour un béguinage – Terrain n°6) ou à 1050 euros (Domicile Services –n°7). A ces niveaux de prix qui n'atteignent pas encore les formules à l'initiative d'opérateurs privés, il est déjà impossible pour des retraités à faibles ressources de pouvoir prétendre à ces habitats. Quant aux Jardins des Aînés du Cantal, bien que l'immobilier soit aussi la propriété d'un bailleur social, le coût total de la prise en charge pour le résident accueilli s'élève à 1400 euros. Ce tarif est supérieur à ceux enregistrés dans certaines résidences avec services du secteur marchand (Terrains n°8 ou 10 par exemple).

Trouver les moyens de financer : un casse-tête plus grand pour les petites communes

Quand une commune ou, plus généralement, une communauté de communes, souhaite s'engager dans un projet d'habitat pour personnes âgées non dépendantes, la question financière se pose à tout instant. Outre le terrain qu'il faut parfois acheter, il est nécessaire de trouver les fonds pour la construction et envisager le mode de financement du fonctionnement. Les solutions sont principalement locales même s'il existe des procédures générales qui ne sont pas sans conséquence sur le type d'habitat réalisé.

« Il n'y a pas de salle commune mais cela avait été pensé, évoqué, mais après problème c'est un problème de coût. Qui paye ? Qui entretient ? Qui vient animer ? Et ça, c'est le nerf de la guerre. Mais les sept personnes âgées se côtoient toutes. Ce n'est pas nécessaire de faire une salle publique. Faut pas raisonner pour eux. J'avais des idées et j'ai eu tout faux. Ils aiment bien leur indépendance. On fait les questions et les réponses à leur place. Ils veulent être dans leurs meubles, dans leurs draps. Aucun n'est parti pour la maison de retraite. Mais pour qu'ils restent le plus longtemps possible, il faudrait des services mais cela a un coût et on ne peut les offrir ».

(Un maire)

Les élus sont tous à la recherche d'une solution économiquement viable. Par des rencontres, ils finissent par trouver le modèle qui semble le mieux adapté à leurs moyens et aux attentes de leurs administrés. Pour que le projet puisse aboutir, les collectivités locales s'appuient principalement sur les bailleurs sociaux qui peuvent bénéficier de prêts locatifs aidés, tels que le PLUS¹⁷. Certains n'ont pas les terrains et doivent trouver les financements pour l'achat et la mise en conformité. Ils s'appuient sur le Conseil Général pour que cela devienne possible (*« C'est le Conseil Général qui achète le terrain, car la commune n'a pas l'argent. Puis après il faut faire l'opération. C'est la politique foncière du département »*). Pour d'autres, le foncier est déjà acquis et cela constitue un atout dans la négociation avec le bailleur (*« On avait le foncier, on leur offrait le foncier, donc l'Office a soutenu le projet »*). Il se met dans certains cas en place un bail emphytéotique permettant à la collectivité de conserver une emprise sur le bien.

Pour certains élus, *« les collectivités territoriales »* ont trop de charge pour s'engager dans de tels projets, car l'habitat dédié aux seniors pose non seulement la question de la création initiale, mais aussi de son fonctionnement ultérieur. Ils font alors le choix de prendre appui sur des acteurs privés plutôt que des bailleurs sociaux. Comme on l'a déjà vu avec le cas du terrain n°12 (Amboise), les élus font le choix d'être *« facilitateurs de projet, tant dans l'acquisition que dans la réalisation »*.

Enquêteur : « Comment se fait-il que cette résidence se soit construite sur votre commune ? »

Maire : « Ecoutez, je connaissais le promoteur qui savait que j'avais souhaité une maison de retraite sur ma commune. Au départ, c'était d'accueillir des gens de la commune. Après une maison de retraite privée, ça a un coût. Sur les 87 personnes, il y a une seule personne de la commune. Bon, voilà. J'avais connaissance de Mr X., et il connaissait mon projet. De son côté, il est tombé sur la maison de retraite située dans la ZUP et qui devait déménager. Et il m'a dit : « voilà, j'ai un projet et je vous apporte une maison de retraite ». Moi, j'ai trois hectares de terrain et à 30 euros le mètre carré et il a dit « banco, on y va ». (...) Et sur le terrain, à côté de la maison de retraite, il a développé une résidence-services faite de petites maisons individuelles ».

(Un maire)

¹⁷ Le document du Ministère du Développement durable disponible sur internet à cette adresse : www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/aides_financieres.pdf fait un exposé des différents prêts locatifs.

Les élus peuvent interférer dans le projet dans la mesure où le promoteur est contraint d'obtenir l'accord de la commune pour le permis de construire. C'est ainsi que certaines communes interviennent sur le choix du bâti, de sa localisation, et des superficies laissées aux espaces verts. Les résidences construites constituent pour eux un double intérêt. D'une part, elles offrent une possibilité de logements sécurisés et « spacieux » ; d'autre part, elles contribuent à l'activité économique locale (emplois de salariés de la commune dans les résidences et échanges économiques avec les entreprises et commerces locaux).

Plusieurs des terrains que nous avons étudiés sont des réalisations que les acteurs initiaux du projet auraient souhaitées plus conséquentes. Mais soit il n'a pas été possible de réunir tous les financements nécessaires, soit la formule a été jugée trop onéreuse par les décideurs pour les futurs résidents.

Il en est ainsi du Clos de la Jeunette (Terrain n°9) qui, il est vrai, fait partie des projets ayant mobilisé une grande réflexion en amont des travaux pour effectuer le choix le plus pertinent au regard des représentations que les acteurs locaux se faisaient du mode de vie idéal d'une personne âgée devant vivre dans un habitat intermédiaire. Le projet prévoyait au départ un gardien, des logements pour héberger temporairement la famille des résidents. Ces options ont été retirées.

De même, les difficultés budgétaires rencontrées à Couëron (n°3) ont aussi conduit les acteurs du projet à revoir la copie dijonnaise qui avait servi de référence, alors que la volonté affirmée était d'accueillir des personnes âgées de la commune aux revenus modestes. L'absence de budget dédié à l'aménagement de ce site intergénérationnel a conduit à la vente d'une partie du terrain au promoteur immobilier ICADE et une autre partie à l'ADAPEI, afin de financer le projet de logements pour seniors. Les espaces voués à la socialisation ont progressivement disparu du projet : la création d'un restaurant, d'une salle de quartier sont des éléments du projet qui ne verront pas le jour (néanmoins, avec la construction en cours de la crèche, une salle pourrait être mutualisée afin de mettre en place un espace commun aux propriétaires et locataires du site). Selon un représentant du Conseil des sages : « *On a eu une belle idée au départ, mais peu à peu on s'en est écarté. Nous gardons l'espoir de la crèche avec cette salle de jeu mutualisée et le recrutement d'une animatrice à mi-temps pour faire vivre "l'intergénérationnalité" ».*

Les membres du conseil des sages soulignent l'importance de créer à terme une salle de réunion et une salle de convivialité pour les habitants du site. Leur espoir réside dans l'aménagement d'une parcelle de terrain attenante au site, accueillant quelques maisons de bois, traces de la cité ouvrière, dont l'une ou plusieurs pourront être conservées au titre du patrimoine de la ville. Si ce projet de salle commune n'aboutit pas, les logements de Couëron seront des logements ordinaires bien adaptés. En cela, ce terrain n'est pas un habitat intermédiaire comme les autres étudiés.

Une autre modification évoquée par les membres du Conseil des sages et le CLRPAC est l'évolution des logements locatifs. Initialement, le projet prévoyait la réalisation de logements de type T1 ou T2, afin d'accueillir des familles avec un enfant et de favoriser les mobilités résidentielles des habitants du quartier. Or, la SAMO a proposé 4 T4, 1 T5, 26 T2 et 22 T3 ce qui ne correspond pas vraiment au souhait de départ.

Le coût des prestations dans certains habitats intermédiaires conduit aussi les acteurs à revoir le fonctionnement de la structure, au moins provisoirement, ou à envisager une autre formule qui permettrait à des retraités plus modestes d'accéder aussi à un habitat intermédiaire. Pour illustration, le mauvais taux de remplissage initial (50 %) de la résidence de Nogent-le-Phaye (Terrain n°10) a plongé son propriétaire en déficit. Pour redresser la situation, le responsable a

momentanément ouvert ses portes à des travailleurs étrangers qui ont loué les pavillons vacants. Aujourd'hui, la résidence a un taux d'occupation de 100 %, mais le budget est encore difficile à équilibrer.

Une autre situation délicate est celle du Clos des Hirondelles à Chailles (Terrain n°5) où il n'y avait pas encore de maîtresse de maison au moment de notre visite, du fait qu'il s'agit d'un ensemble de maisons, et que seulement 6 maisons parmi 20 étaient occupées. Il existe bien un « club house » qui est une maison identique aux autres, avec des espaces distribués différemment, mais celui-ci est peu accessible aux résidents.

Un dernier exemple qui montre que les prix de revient sont inhérents au choix de l'habitat intermédiaire s'appuie sur l'expérience du groupe Norévie qui, tout en poursuivant la construction des béguinages qui connaissent un vrai succès, souhaite parallèlement développer un concept de « résidence-seniors » qui s'apparenterait à un "béguinage sans hôtesse". La formule ne proposerait plus de services internes, donc reviendrait à produire un habitat groupé classique, tels que ceux de Berry Bouy ou Saint-Amand-Longpré (Terrains n°2 et n°4).

De façon schématique, il pourrait se dessiner ainsi deux types d'habitats intermédiaires :

- l'un pour des retraités vieillissants peu fortunés ou des retraités assez jeunes ne demandant pas de services ;
- l'autre pour des retraités ayant un meilleur pouvoir d'achat et en recherche d'un plus fort accompagnement.

1.2.4) Synthèse : trois principales conceptions d'habitats intermédiaires

Au total, on voit que les frais de fonctionnement des habitats intermédiaires, en lien avec les services proposés, produisent des structures qui ne peuvent pas être équivalentes. L'ensemble de cet exposé nous conduit à définir 3 formes principales d'habitats intermédiaires ne répondant pas aux mêmes logiques, et s'adressant par conséquent à des publics différents.

- **Groupe 1 : Les habitats (re)groupés (HRPA ou HGPA) qui ne dispensent pas de services, mais seulement des logements adaptés à la perte éventuelle de mobilité.** Ces habitats sont développés uniquement par des bailleurs sociaux, à la demande de communes qui cherchent à répondre aux besoins de leurs administrés (âgés), en fonction notamment des représentations qu'ils se font de ces besoins et des implications financières à long terme du projet. On trouve ces habitats plutôt en milieu rural, mais ils peuvent se développer en ville (projet de Norévie, Papy-Lofts, etc.). En milieu rural, la proximité d'une maison de retraite permet de rapprocher cet habitat intermédiaire de certains services ; et l'habitat est pensé comme une possible étape de préparation vers la maison de retraite médicalisée. En milieu urbain, la proximité avec les services présents sur la commune complète l'intérêt de l'HRPA. Il est possible d'adjoindre un espace de vie commune dans ces habitats, mais il reviendra aux habitants de lui donner une fonction en se l'appropriant, ce qui consiste à parier sur la qualité des relations sociales au sein de la structure. Des résidents très autonomes, animés du désir de vivre ensemble (d'avoir davantage de relations sociales), de développer diverses formes de solidarités trouveraient leur compte dans ces formules. On se rapprocherait alors de certains projets qui animent des retraités au point de départ des habitats pensés « PAR » les personnes âgées elles-mêmes (i.e. copropriétés ou colocations entre seniors). A l'inverse, la salle de vie commune perd son intérêt si les résidents ne cherchent pas à partager des activités ou des discussions.

- **Groupe 2** : Les habitats qui proposent, en plus des logements adaptés au vieillissement, une présence humaine, non permanente mais suffisante pour assurer une "surveillance" des résidents. Le (la) professionnel(le) qui intervient contribue ainsi à donner un cadre de vie sécurisant et à dynamiser la vie sociale au sein de la résidence. Dans ce cadre, les seniors doivent demeurer capables de réaliser la plupart des tâches quotidiennes, et notamment la préparation des repas. Si ce n'est pas le cas, l'aide supplémentaire concernant le ménage ou les soins du corps est à trouver par le résident auprès d'une association ou d'une société de services à domicile. Les services de restauration à distance d'une commune (CCAS) ou d'une association peuvent aussi décharger les personnes qui renonceraient à cuisiner. Cette deuxième famille de projets est encore majoritairement à l'initiative des bailleurs sociaux. Mais, dans une variante où la présence humaine est un peu plus étoffée (gouvernante, animatrice, gardien) et où le gestionnaire sélectionne des services externalisés (optionnels) pour les résidents, les bailleurs cèdent la place à des acteurs du secteur privé marchand, et certains habitats classiquement désignés "résidences-services" peuvent se classer dans cette catégorie.

- **Groupe 3** : Les habitats qui proposent, non seulement une offre de logements fonctionnels pour les personnes vieillissantes, mais de nombreux services dont la restauration internalisée midi (et soir). Ces formules sont portées par des acteurs privés du secteur marchand, dont certains se spécialisent sur ce créneau (Terrain n°12) et ont acquis une réputation, quand d'autres ont encore à se faire connaître sur ce marché car ils y font leurs premiers pas (Terrains n°10 et n°13). Les acteurs publics (et notamment les communes) peuvent être demandeurs de ces formules, dès lors qu'ils considèrent que la structure contribuera à la réputation de leur ville et aux attentes d'une population qui viendra s'installer sur place (si elle ne fait pas encore partie de la commune). Comme ces résidences peuvent proposer des services "sur-mesure" qui tiennent compte de tous les besoins des personnes âgées, elles peuvent être très onéreuses, et, si le gestionnaire de la résidence le souhaite, accompagner la perte d'autonomie d'une personne jusqu'à un stade avancé. Cela est réalisé en dehors des contraintes (administratives) qui pèsent sur les structures médico-sociales.

1.3) Le fonctionnement des habitats intermédiaires

On a déjà abordé quelques considérations liées au fonctionnement des habitats intermédiaires en évoquant dans la section précédente (C.1.2) la manière dont les acteurs optent pour une structure, considérant les besoins des personnes âgées d'un territoire ou la représentation qu'ils s'en font. Des valeurs propres à ces acteurs, publics ou privés, peuvent ensuite conduire à privilégier des aspects plutôt que d'autres : plus ou moins de "sécurité", plus ou moins "d'entre-soi", un habitat plus ou moins à "taille humaine", conçu pour des personnes âgées plus ou moins "autonomes", etc. De fait, certaines des dimensions privilégiées imposent d'emblée de décider du fonctionnement futur (comment et par qui ?). De plus, aucun habitat intermédiaire ne se décide à la création sans tenir compte du coût de sa réalisation et de son fonctionnement futur (donc « à quel prix ? »), de façon encore plus évidente pour les acteurs privés qui recherchent à pouvoir tirer bénéfice de leur projet.

Les trois groupes d'habitats intermédiaires que nous venons de distinguer peuvent être conservés pour approfondir les considérations liées à leur fonctionnement, chacun d'entre eux s'appuyant sur certaines orientations "idéologiques" et des modèles économiques différents.

1.3.1) Les habitats groupés sans services intégrés (Groupe 1)

Dans cette première forme d'habitats intermédiaires constituée principalement d'habitats groupés de petite taille (moins de 25 unités d'habitation) ne proposant pas de services sur place, le fonctionnement de l'habitat requiert peu d'attention et la gestion se fait essentiellement à distance. Les HRPAs sans services n'ont pas comme finalité d'interagir au quotidien avec les résidents. Les acteurs se sont surtout mobilisés en amont de l'ouverture de la structure, en particulier la commune, le bailleur social, une éventuelle association ou un conseil des aînés, et parfois le Conseil Général si on pense à l'initiative de la Charte des habitats groupés du Loir-et-Cher (bien que les HRPAs ne rentrent pas dans le schéma gérontologique départemental du 41). En concevant un HRPAs, les acteurs ont voulu se limiter à une offre adaptée à des seniors en matière de logement. Certains maires conçoivent ces HRPAs comme des « foyers-logements d'un autre type » devant coûter moins cher à la collectivité. Il n'est donc pas prévu d'actions particulières une fois la structure livrée. Ce sont les résidents des HRPAs qui sont censés être les premiers acteurs du fonctionnement de leur habitat, grâce aux interactions de voisinage qu'ils peuvent développer.

« Ce n'est pas comme un foyer-logement où la mairie fait venir des troupes, où la biblio se déplace pour lire un livre, où l'école de musique va de temps en temps faire sa répétition pour faire profiter les anciens. Là non, c'est du bâti. » Un maire

Compte tenu des particularités de la population qui habite les lieux, la commune (et le bailleur social à l'origine du lotissement pour les aspects liés au bâti) maintient cependant une veille vis-à-vis de la structure. Mais les HRPAs étant des constructions récentes, elles accueillent pour le moment des personnes âgées peu fragilisées au regard d'autres contextes résidentiels. Aux dires de certains maires rencontrés, les résidents ne seraient donc pas demandeurs de services. Dans une commune visitée (hors des 14 terrains), le portage à domicile (possible à partir du service de restauration collective intercommunale) s'avère peu sollicité ; à Saint-Amand-Longpré, les résidents de l'habitat groupé peuvent aller déjeuner à la maison de retraite qui se trouve en face de leur lotissement, mais aucun ne le fait actuellement. Au fil des années, les résidents vieilliront et ce constat sera certainement révisé.

En fait, les résidents d'un HRPAs bénéficient approximativement des mêmes actions que celles mises en place par la municipalité à destination des retraités. Dans une commune du Loir-et-Cher possédant un HRPAs, un agent municipal, conseillère en économie sociale et familiale, a pour mission d'aider toutes les personnes qui ont des difficultés. Elle peut bien sûr intervenir auprès des résidents âgés de l'habitat groupé, mais son champ d'action est bien plus large.

« Les résidents sont à leur domicile, c'est comme vous et moi finalement, si ils ont besoin de services, ils font appel au CCAS ou à des associations d'aide à domicile ou de soins à domicile. L'avantage c'est la proximité du cabinet médical, et du centre médico social. »

Un maire adjoint

Parmi les terrains étudiés, les communes de Saint-Amand-Longpré (n°2) ou de Berry Bouy (n°4) n'apportent aucun service aux résidents dans les HRPAs. Toutefois, certains membres du conseil municipal sont très attentifs aux besoins et aux demandes qui pourraient être faites par les résidents. Ainsi, ils peuvent faciliter la prise de contact entre les personnes âgées et les associations de services à la personne du canton. La taille démographique des communes (relativement petite) permet facilement de maintenir cette veille vis-à-vis des résidents de l'habitat groupé.

Considérant son HRPA, la municipalité de Berry Bouy considère que la formule choisie correspond globalement aux besoins de la population âgée de la commune, mais qu'il faudrait dans l'idéal accompagner un peu plus les seniors, et pas seulement sur le plan du logement, par exemple en proposant des animations. Pour l'architecte à l'origine de cet HRPA, l'habitat idéal des seniors ne doit pas être un habitat différent d'un autre : c'est celui qui permet de rester dans sa maison, son appartement, celui qui permet de conserver son "chez soi". La présence de services au sein de l'HRPA est donc hors de propos : pas de gardien ni de services sur place spécifiques. C'est la proximité des commerces, d'une maison de retraite, et des services de la commune qui constitue la réponse aux besoins des résidents vieillissants pour les acteurs à l'initiative du projet. La taille de la structure limitée volontairement à 10 pavillons a aussi son importance. D'après l'élue rencontrée, cela facilite la gestion des lieux, la dynamique de groupe entre résidents, et correspond à la demande en matière de logements de la population âgée du territoire puisqu'il n'y a pas de liste d'attente à Berry Bouy. D'après la maire-adjointe à l'origine du projet, les personnes âgées sont comme les autres : elles ne cherchent pas le calme, mais au contraire la vie, le mouvement.

Dans le cadre du dispositif des logements bleus de la ville de Nantes (Terrain n°1), il n'existe pas davantage de services « sur place », d'autant que les logements sont volontairement dispersés sur l'ensemble du parc social de Nantes Habitat (refus de concentrer les seniors dans certains immeubles ou quartiers). Mais le CCAS de la ville de Nantes propose aux résidents des logements bleus, *comme aux autres retraités de la commune*, ses services de portage de repas et d'aide à domicile. La ville n'intervient donc pas seulement pour instruire les demandes d'adaptation de logements du parc social (rôle des référents de territoire du CCAS), elle peut ainsi répondre aux besoins des résidents des logements bleus s'ils en font la demande. Ainsi, la ville conforte sa politique de maintien à domicile des personnes âgées dans leur propre logement.

L'absence de services sur place étant la caractéristique de cette première forme d'habitats intermédiaires, on n'y trouve généralement pas d'animation (menée par un tiers). A Berry Bouy, on ne peut pas dire que la structure en elle-même favorise l'engagement social. Certaines résidentes ont intégré les activités proposées par la commune (club des aînés par exemple), d'autres doivent être un peu plus "poussées" pour éviter qu'elles ne s'isolent. Toutefois, certains HRPAs sans services possèdent une salle commune qui peut soit permettre aux résidents de se réunir, soit permettre la réalisation d'une animation ponctuelle. Par exemple, le récent « Papy loft » (construit par la SA HLM La Plaine Normande) de la commune de Joué-lès-Tours (en Indre-et-Loire) est doté d'une salle commune (comme les autres Papy lofts construits par ce bailleur social) et le CCAS est en train d'étudier son utilisation pour les résidents ou pour des personnes extérieures à cet habitat, dans le but de favoriser les échanges inter et extra Papy loft.

Au final, les coûts de fonctionnement qui résultent de ces habitats intermédiaires sans service sont faibles. C'est pourquoi ces formules d'habitat conviennent bien aux communes ayant peu de moyens. Les opérateurs de ces structures étant presque exclusivement des acteurs publics, les coûts d'exploitation doivent être pris en charge par les habitants ou par les services municipaux. Dans ce dernier cas, les actions sont imputables au budget des communes, et les services rendus aux résidents âgés d'un HRPAs ne peuvent pas être fondamentalement différents de ceux proposés à l'ensemble des administrés. Les résidents quant à eux peuvent faire appel aux associations ou entreprises d'aide à domicile en cas de besoin. Une question se pose alors au terme de cet exposé : les habitats intermédiaires du groupe 1, grâce aux recours possibles à ces organismes extérieurs, sont-ils des solutions (économiques) permettant, aussi longtemps que les habitats du groupe 2 ou 3 (avec services sur place) de maintenir les personnes âgées au domicile ?

1.3.2) Les habitats avec un niveau de services "intermédiaire" (Groupe 2)

Le second groupe d'habitats réunit des structures où des services « sur mesure » sont proposés aux résidents. Les services proposés imposent des interventions humaines qui seront financées par les résidents eux-mêmes, même si quelques financements publics peuvent contribuer à l'équilibre budgétaire. C'est dans ce groupe d'habitats qu'on trouvera les acteurs du fonctionnement les plus divers : par exemple une commune par l'intermédiaire de son CCAS ou son service des travaux (et entretien des espaces verts), une association, une mutuelle, et des acteurs privés marchands proposant soit des services externes facturés, soit un personnel à demeure.

L'ensemble des services repérables sont, *à un degré moindre*, ceux qu'on trouvera systématiquement dans le troisième groupe d'habitats intermédiaires, à l'exception de la restauration sur site. En effet, le fonctionnement d'un service de ce type *in situ* entraîne des coûts sensiblement plus élevés pour les résidents.

Plusieurs des terrains que nous avons visités illustrent ce groupe d'habitats intermédiaires, intermédiaires par leur position entre le « chez-soi ordinaire » et les institutions pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), mais aussi intermédiaires en termes de services proposés (entre les groupes 1 et 3). C'est dans ce groupe par ailleurs que l'on repère les formules les plus innovantes du moment (originales et peu répandues). La taille des structures est généralement comprise entre 15 et 50 unités d'habitation. Le nombre est plus important dans les habitats exploités par des entreprises.

Le point commun des habitats du groupe 2 est de ne pas chercher à trop assister les résidents, donc à maintenir une certaine capacité (Cf. la définition que nous en avons proposée plus haut). Les personnes âgées doivent rester actrices de leur emploi du temps. Elles décident du quotidien, notamment parce qu'elles doivent gérer leurs repas trois fois par jour. Les services que ces habitats apportent par rapport aux précédents sont liés à une présence humaine sur place, au sein de l'ensemble immobilier, soit sur une partie de la journée, soit jour et nuit. Le ou les professionnel(s) joueront selon les contextes un rôle de sécurisation, d'animation, ou de conciergerie.

Se situant du côté des acteurs **dont la finalité est sociale avant d'être rentable**, les terrains n°6 (Béguinages) et n°7 (Domiciles Services) dont nous avons déjà parlé sont caractéristiques de ces habitats où l'intervention d'un tiers par rapport au « chez soi » est peu intrusive. Tout en réunissant sur un même ensemble immobilier des seniors, les résidents doivent avoir le sentiment d'être chez eux (et non dans une structure collective) et savoir qu'ils ont sur place, s'ils le souhaitent une présence humaine (maîtresse de maison - gouvernante) en mesure de leur apporter une sécurité intellectuelle : aide ponctuelle ou soutien moral à certains moments de la journée. La philosophie des Domiciles Services est d'ailleurs « l'indépendance et les services en plus ». Les 8 structures de ce type situées à Nantes et dans sa banlieue sont constituées de logements intégrés à un ensemble d'habitations à caractère social, où les personnes âgées ne sont pas les seuls habitants (familles, jeunes couples, jeunes adultes handicapés). Entre 15 et 17 logements (seuil de rentabilité) sont affectés à des retraités qui pourront bénéficier de services en contrepartie d'une redevance.

L'activité locative des logements et l'activité de services sont dissociées : la première est assurée par le bailleur social Nantes Habitat et la seconde par l'intermédiaire d'une redevance services facturée par Harmonie Atlantique Mutualité Retraite.

La redevance services comprend l'utilisation d'un espace commun qui est en fait un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble dont la mutuelle détient le bail. Il est tout à la fois un lieu de rencontre, de restauration (3 déjeuners par semaine maximum), et de partage d'activités. C'est une gouvernante qui assure le fonctionnement de cet espace collectif (en

fonction de ses heures de présence), en prodiguant au besoin un soutien matériel, administratif, moral et relationnel. La redevance services prévoit aussi une permanence téléphonique de nuit et une visite ponctuelle tous les matins au domicile des personnes âgées. La présence humaine permet donc de rassurer et de contribuer à la vie sociale des résidents, mais aussi des familles. La gouvernante insiste sur le lien social qui se tisse avec les résidents, du fait de sa visite quotidienne et des services rendus.

« C'est une relation de confiance qui s'installe entre eux et nous, mais aussi entre la famille et nous, puisque parfois la famille nous interpelle parce qu'ils n'ont pas eu de coup de fil de la personne depuis quelques jours et, selon le cas, nous les rassurons ou nous nous assurons que tout va bien en ayant un regard tout particulier sur la personne. »

Une maîtresse de maison (gouvernante)

Il faut insister sur le fait que la présence des résidents l'après-midi dans l'espace commun est facultative et que certaines personnes ne s'y rendent que rarement. Pour ces utilisateurs occasionnels, l'intérêt de vivre dans le Domicile Service est de pouvoir bénéficier de la visite de la gouvernante le matin. La redevance facturée 594 euros/mois peut alors sembler excessivement onéreuse si les personnes âgées ne sont demandeuses que de la visite matinale de 10 minutes, mais ce constat prouve que la recherche de sécurisation par la présence humaine d'un professionnel, même si elle n'est que ponctuelle, est une demande sociale à considérer par les acteurs qui conçoivent des habitats intermédiaires, pour décider s'ils veulent l'intégrer ou non au projet.

Le financement du loyer et de la redevance services dans le Domicile Services représente un budget conséquent pour certains habitants, en particulier ceux qui louent un Type 3 (la location d'un T3 est impossible pour une personne seule à revenus limités). D'ailleurs, au moment de notre visite, un T3 du Domicile Services du Crucy Fouré était libre depuis plusieurs mois, alors qu'il existe une liste d'attente pour les T2.

Dans les Domiciles Services, la mutuelle qui fait fonctionner l'habitat intermédiaire ne recherche pas à produire des bénéficiaires, mais elle doit pouvoir équilibrer les dépenses liées à l'exploitation avec les redevances de services. Cette exigence comptable conduit à ne pas pouvoir accepter les candidats ayant des revenus insuffisants ou à réorienter certains locataires vers des formules moins onéreuses :

« Les premiers recrutements ont montré que cet aspect de la location de logements au sein des Domiciles Services est crucial, dans la mesure où c'est ce qui s'est passé lors du tout premier recrutement en 2005 par le bailleur. Et on a dû déplacer des gens en foyer-logement parce qu'ils ne pouvaient pas subvenir à leurs besoins ici et aujourd'hui c'est moi qui m'assure de cet aspect avec le soutien de la mutualité retraite, ensuite je transmets le dossier à Nantes Habitat ».

Une maîtresse de maison (gouvernante)

Comme nous l'avons déjà vu, le fonctionnement des Béguinages développés dans le Nord-Pas-de-Calais présente des similitudes avec les Domiciles Services. Ces structures ressemblent aussi, sous leur forme la plus commune, aux habitats groupés que l'on trouve dans la région Centre. La valeur ajoutée du concept Floralys réside dans le « projet de lien social » qui repose sur la présence d'une hôtesse à temps plein et la possibilité de se réunir dans la salle spécialement aménagée du béguinage. Chaque après-midi, l'hôtesse est présente dans ce lieu de rencontre pour y organiser des goûters, des jeux de société et quelques animations ponctuelles. Le but est de rompre l'isolement et la monotonie. La salle est accessible uniquement lorsque l'hôtesse est présente sur le site. C'est ce principe qui légitime la présence de l'hôtesse. Elle est aussi là pour jouer la médiatrice lorsqu'il y a des petits

conflits entre résidents : c'est « l'âme du béguinage ». Des liens affectifs se créent avec le temps entre l'hôtesse et les résidents (présence de la même hôtesse dans le béguinage tous les jours ouvrés, à l'exception des congés annuels de l'employée). Sa présence rassure les résidents, surtout grâce à la visite du matin (comme dans les Domiciles Services), qui permet parfois de se confier à quelqu'un.

L'idée du béguinage est de créer un cocon protecteur mais pas un ghetto. Il ne s'agit pas de créer un espace refermé sur lui-même. S'il y a un portail, il est fermé uniquement la nuit. Pour certains béguinages, Floralys a favorisé l'intégration du lieu dans le quartier, en permettant par exemple aux passants et voisins de traverser le lotissement. Cependant, contrairement aux Domiciles Services, la démarcation entre le béguinage et l'extérieur est parfaitement identifiable (pas de mixité au sein de la structure avec des non retraités). Ce choix fait partie du cahier des charges demandé par le bailleur à l'architecte.



*Béguinage de Lauwin-Planque avec son entrée en forme de porche
clairement identifiable – Photos L. Nowik*

Dans le béguinage de Lambres, l'hôtesse est très impliquée dans son travail. Elle sollicite elle-même les organismes extérieurs (crèche, EHPAD). En plus de l'association Floralys qui gère la structure, la municipalité est également impliquée dans la vie du béguinage (certains résidents font également partie du club des aînés local). Le béguinage, bien qu'accueillant l'une des populations les plus âgées (c'est le premier béguinage construit), est très actif. Le rôle de l'animatrice est décisif car c'est elle qui impulse la dynamique sociale au sein du béguinage : 13 résidents sur 16 participent aux activités, ce qui en fait une proportion plus importante que dans d'autres béguinages.

Les couples ont tendance à moins participer aux animations. Dans certains béguinages, les habitants se reçoivent chez eux. Mais cela a parfois donné lieu à des conflits car des groupes se créent et le béguinage fonctionnant comme un petit village, les rumeurs se répandent vite. La plupart du temps, chacun reste chez soi et les rencontres ont lieu dans la salle commune.

Comme pour les Domiciles Services, les résidents entrent avant tout dans un béguinage pour une question de sécurité (présence de l'hôtesse), et pas pour l'aspect communautaire. C'est petit à petit qu'ils découvrent et s'intègrent (ou pas) à la vie collective qui sera proposée. La cohabitation fonctionne plus ou moins bien selon les béguinages, mais si l'hôtesse était absente, il y a fort à parier que les personnes ne se regrouperaient pas spontanément pour passer l'après-midi.

Les acteurs privés occupent aussi une place dans ce groupe d'habitats intermédiaires proposant une offre de services intermédiaire. C'est par exemple le cas du groupe Fousse (terrain n°8 et terrain n°5 quand ce dernier sera monté en puissance). De même, des entreprises nationalement connues développent de nouveaux concepts proposant un habitat dédié aux personnes âgées et une offre de services intermédiaire, qui s'apparente à celle développée par les conciergeries¹⁸ d'hôtel de luxe ou les conciergeries privées (depuis 2007 – loi Borloo - il s'en implante aussi dans quelques entreprises où les salariés peuvent régler les services en Chèque Emploi Services Universel¹⁹). C'est le cas des « Sénioriales en ville » (Groupe Pierre et Vacances) et les « Patios d'or » du groupe « Les Villages d'Or » qui possède quinze années d'expérience dans les résidences-seniors avec services.

Au-delà d'un logement adapté, ces structures mettent en place une offre de services qu'un régisseur est chargé de développer. Il prend en charge l'entretien des espaces collectifs, la gestion des contacts avec l'extérieur, propose des services à la carte qui sont assurés par des entreprises extérieures avec lesquelles le gestionnaire de l'habitat passe des conventions pour assurer la qualité. Des espaces communs, plus ou moins nombreux selon les structures, sont accessibles aux résidents. Une animation est aussi mise en place selon les habitats, en fonction des tarifs demandés aux résidents. Ces structures privées s'apparentent par conséquent à de « petites » résidences-services. Elles se positionnent sur le « marché » dédié à l'habitat intermédiaire en visant une clientèle qui détient des moyens limités. Le coût des charges pour les résidents se situe entre 2 et 5 euros le m² toutes charges comprises, contre 13 à 20 euros le m² dans les « grandes » résidences avec services pour seniors qui se situent dans le troisième groupe d'habitats intermédiaires. Les résultats de l'enquête de phase 1 ont montré que ces résidences-services peuvent salarier une vingtaine de salariés en moyenne, alors qu'on en trouvera moins de 5 dans les habitats intermédiaires du groupe 2 (et seulement 1 dans les béguinages et les Domiciles Services si on ne compte pas les ressources humaines assurant la gestion aux sièges de ces structures).

La résidence Idylia de Saint-Jean-le-Blanc dans le Loiret (Terrain n°8) est à l'image de cette nouvelle offre en matière d'habitat (avec services intermédiaires). Créée en 2008, cette première réalisation Idylia a un double objectif économique : effectuer une opération immobilière (groupe Fousse) sur des produits permettant aux investisseurs une défiscalisation, puis vendre des services pour les résidents âgés via la société de services Idylia.

La résidence de Saint-Jean-le-Blanc constituée de 33 logements met l'accent sur la sécurité physique des lieux (vidéo portier, système de contrôle d'accès, portail motorisé, et détection d'incendie dans le logement). Sécuriser les personnes est présenté comme un aspect central pour que les personnes se sentent « bien ». Cette dimension se concrétise aussi par la présence d'un surveillant de nuit et par un système d'alerte dans les appartements.

La structure mise aussi sur l'autonomie de la personne âgée (qui devra gérer ses repas) et sur un environnement propice, selon l'exploitant, à maintenir du lien social. A l'intérieur de la

¹⁸ Le concierge privé est la personne ou le groupe de personnes (conciergerie) à disposition d'un particulier ou d'une famille afin de lui (leur) fournir des prestations de services relatives aussi bien aux personnes qui l'emploient qu'à l'environnement de ces personnes en vue de conformer ce dernier aux volontés et besoins des particuliers ordonnant. Il effectue lui-même les tâches demandées ou coordonne les personnels employés à titre privé pour assurer l'organisation et la réalisation des prestations dans les temps les plus conformes au domaine du possible et de la volonté du Père de famille. Le nom de concierge est issu du service hôtelier du gouvernant ou majordome et recouvre aujourd'hui pour le privé un nombre d'activités si large qu'il s'étend à l'entreprise en charge de coordonner les services en fournissant le personnel sur demande avec les moyens les plus simples possibles. <http://www.services-a-domicile.fr/service-conciergerie-privee/>

¹⁹ http://www.cci21.fr/assets/files/pdf_information/conciergerie_entreprise.pdf

résidence, l'aménagement est pensé pour que la personne puisse être autonome le plus longtemps possible : salon-séjour assez vaste pour que la mobilité soit facile, présence d'une cuisine fonctionnelle avec un plan de travail permettant d'être assis et un évier adapté, une salle de bain avec sanitaire permettant également à une personne en fauteuil d'y pénétrer, des portes coulissantes...

La résidence est sous la responsabilité d'une « maîtresse de maison²⁰ » qui joue un rôle de régisseur étendu. Elle surveille les entrées et sorties des résidents mais sans systématisme. Elle est soucieuse de la santé des résidents. Elle est aussi chargée de favoriser la convivialité et d'offrir la possibilité aux personnes d'accéder à des services extérieurs. A cette fin, elle indique sur un tableau d'affichage situé dans le hall d'entrée, les coordonnées des acteurs de santé, et les jours de visite des différents acteurs proposant des animations. Ces prestations sont payées directement aux prestataires. La maîtresse de maison propose également des « sorties » pour le marché ou des courses en ville, qui ne sont pas facturées.

« Le principe, c'est que la personne rentre autonome et rentre pour cette histoire de sécurité et de lien social. »

Lorsque nous avons visité la résidence de Saint-Jean-le-Blanc, une petite dizaine de personnes se trouvaient dans la salle partagée du bas. Certaines étaient en train de jouer sur les tables de la salle polyvalente et d'autres étaient dans la partie salon dans l'attente d'un atelier « mémoire ». Les espaces collectifs sont rarement plus investis, pour plusieurs raisons que nous formulons à ce stade sous forme d'hypothèses, et qui sont valables pour les autres lieux visités présentant des espaces collectifs :

- **l'âge** des résidents constitue un premier élément. Si les personnes qui entrent dans cet habitat ont moins de 80 ans, il n'en demeure pas moins que certaines difficultés liées au vieillissement sont déjà présentes (mobilité, perte de mémoire, maladies, ...). Cela a pour effet un comportement de retrait vis-à-vis des lieux collectifs et des activités proposées. En contrepoint, ces personnes sont demandeuses d'attention afin de se sentir en sécurité. L'habitat intermédiaire permet d'accéder à ce service, sans nécessairement avoir à partager une vie communautaire qui peut déplaire à certaines personnes. Le rôle de la maîtresse de maison est donc bien d'aller à la rencontre des résidents âgés, d'être à leur écoute afin de pouvoir, si nécessaire, contacter les services de soin ou la famille (la sécurité est aussi celle des enfants qui peuvent avoir encouragé un parent âgé à emménager dans l'habitat intermédiaire).

- Un deuxième aspect influençant leur comportement au sein de la résidence est **leur parcours antérieur**. Si certaines personnes ont une certaine pratique de la vie collective (vie en appartement, copropriété, caserne), d'autres ont aussi une vie marquée par la volonté d'être indépendantes : les personnes âgées sont chez elles ; elles sortent et rentrent de la résidence sans nécessairement désirer échanger. La dimension collective peut aussi être plus difficile à accepter dans les générations nées avant la seconde guerre mondiale, pour qui l'idée de partager son chez-soi était inconcevable (la colocation au sein d'un même appartement est une pratique plutôt récente en France). On peut donc se demander si **un effet de génération** ne vient pas renforcer l'effet de l'âge. Par ailleurs, il est tout à fait possible de développer une sociabilité externe à l'habitat intermédiaire, et s'en tenir à cela : les résidents peuvent avoir des relations à l'extérieur (famille ou amis) qui leur suffisent.

Ces remarques invitent à prendre en compte cette dimension des parcours pour la suite du travail, tant dans la prise de décision d'entrer dans ce type de lieu, que dans la façon de se

²⁰ Le terme est utilisé en référence à la réglementation concernant les services à la personne.

comporter dans le lieu. Un porteur de projet rencontré ayant mis en place une résidence avec services considère que l'entrée d'une personne âgée dans sa structure est avant tout en lien avec sa situation précédente (Terrain n°13). Selon lui, la prise de décision se fait d'abord sur des critères affectifs du moment, et non sur les étapes de vie plus anciennes des seniors. Le contexte du moment fait alors que, jusqu'à la concrétisation, l'entrée se fera ou ne se fera pas. Dans la phase 3, interroger le rôle des déterminismes liés aux parcours de vie et aux habitus sera donc l'un des projets de notre équipe de recherche.

- Enfin, le troisième aspect qui pourrait influencer sur les comportements collectifs, est **l'agencement des lieux**. L'acte de sortir de son logement pour se rendre dans les parties communes impose une mise en situation sociale : regard de l'autre, discussion avec d'autres résidents ou avec le personnel... C'est donc faire un pas vers l'extérieur de la sphère privative, car la limite du « territoire résidentiel » est une notion qui peut varier selon les personnes. L'agencement et l'esthétique des lieux (possibilité de s'isoler ou pas, long couloir à emprunter ou proximité du salon avec son propre appartement...) rendent plus ou moins agréable ce pas vers l'extérieur et vers autrui.

Il reste que c'est indéniablement par l'existence d'espaces partagés au sein des habitats intermédiaires que les relations sociales entre les résidents ont une plus grande chance de se développer. Dans la majorité des habitats intermédiaires visités, ces espaces existent. L'observation sur le terrain, et la discussion avec les résidents ou les personnels qui interviennent dans ces structures, montrent que ces lieux de vie concentrent l'essentiel des relations humaines, parfois même de façon quasi-exclusive : on constate que certaines personnes âgées se rencontrent dans les salons ou les clubs house au lieu de le faire en s'invitant à tour de rôle au domicile privé (le logement). Quand ces espaces sont fermés (notamment le week-end), les résidents ont moins de contacts entre eux. Ces espaces pourraient donc être l'une des "valeurs ajoutées" des habitats intermédiaires, qui se distinguent en cela des logements ordinaires, même si certains résidents ne les fréquentent que rarement. Nos prochains questionnaires auprès des résidents de plusieurs types d'habitats intermédiaires (foyers-logements, MARPA, résidences-services, villages seniors, béguinages...) et les entretiens qui suivront permettront de discuter et approfondir ces hypothèses que nous venons de formuler (phase 3).

Le groupe Idylia, à travers sa résidence de Saint-Jean-le-Blanc, mais aussi dans ses quatre autres réalisations (Chailles, Toulouse, Annet-sur-Marne et Albert), cherche à se positionner sur un marché des offres résidentielles privées pour personnes âgées, entre les villages pour seniors « exploités » ensuite par les copropriétaires eux-mêmes et les résidences-services en mesure de répondre à la totalité des besoins des seniors.

Une personne responsable du concept nous résume ainsi son positionnement par rapport à ce marché concurrentiel :

« Nous on fait tout, on a conçu [un habitat], on a exécuté, et on exploite. On ne laisse pas nos clients, voilà. On n'est pas comme les Senioriales. Domitys, c'est autre chose. Ils prennent tout en charge. Pour moi, ils font ce que font les maisons de retraite. Moi, je ne voulais pas de restaurant parce que cela creusait les charges et c'est très difficile de satisfaire la personne âgée. Alors moi, j'ai misé sur la cuisine [dans les appartements]. Parce que, mon concurrent qui est essentiel, c'est Domitys, et Domitys n'a pas, ils n'ont pas de cuisine, ils ont un bout de kitchenette. Moi j'ai vraiment une cuisine. Soit la personne elle fait encore, elle fait ses courses, et elle fait elle-même. Elle exécute elle-même, elle fait ses repas elle-même. Ensuite la personne ne peut plus, et c'est l'aide à domicile qui va lui faire ses repas avec elle. Qui va toujours l'impliquer. Et ensuite, quand vraiment cela se dégrade, on fait le portage de repas.

Donc on a plusieurs niveaux. Soit les gens n'ont pas trop d'argent, et il faut le portage de la mairie s'ils s'en satisfont. Ou alors, on a aussi le portage traiteur, où c'est plus simple, où il y a une entrée un plat, et quelques fois des personnes prennent une fois par semaine ou deux fois par semaine, pour se faire plaisir. Mais nous, encore une fois, on ne gère pas ça. La facturation se fait directement. On commande par contre, on a un rôle d'accompagnement. On dit, voilà, si vous voulez commander vos repas vous passez par nous. Il y a le menu et les gens viennent s'inscrire et nous on transmet. Moi, je voulais éviter qu'il y ait une surcharge de charges. »

1.3.3) Les habitats avec une offre de services globale (Groupe 3)

Le troisième groupe d'habitats intermédiaires se distingue du précédent par la volonté de proposer une offre de services plus importante, intégrant notamment la restauration préparée en interne. C'est toutefois un groupe dans lequel il existe aussi des différences en termes de services et de fonctionnement. Le terme de « résidences-services » caractérise souvent ce troisième groupe, ce qui est en définitive une appellation inappropriée, puisque d'autres habitats que des résidences avec services figurent dans ce groupe, et les habitats du groupe 2 sont aussi des résidences avec services.

Concernant les résidences-services du secteur privé de ce groupe, il existe pour simplifier deux types de gestion, correspondant à deux générations de résidences-services. Les premières fonctionnent sur le mode de la copropriété à laquelle est parfois associée une association représentant les propriétaires et locataires. Dans ces cas-là, la copropriété, en mandatant un syndic, gère les locaux communs comme dans tout immeuble. L'association gère les services et le personnel, ainsi que les locaux où sont dispensés les services. Lorsqu'il n'y a pas d'association, le principe est le même mais le syndic gère également la partie services.

Les résidences avec services plus récentes, et en particulier celles de la marque Domitys, bien représentée en région Centre, ont préféré conserver l'exploitation des services. Elles assurent à la fois la promotion des logements (Aegide) et la gestion de la résidence constituée en centre de profit comme n'importe quel autre produit hôtelier. Si l'entretien des parties communes (hall, couloirs) est à la charge des copropriétaires, les services, le personnel et les espaces de vie dédiés aux services sont à la charge d'une filiale du promoteur immobilier qui s'occupe de la gestion du site (Domitys).

Un terrain original à l'initiative d'acteurs publics.

La plupart des habitats intermédiaires qui peuvent être regroupés dans ce troisième groupe ont été conçus par des acteurs du secteur privé. Cependant, parmi nos 14 terrains, nous classons l'habitat groupé de Saint-Jean-de-la-Ruelle dans ce groupe, si on considère qu'il propose une restauration (Terrain n°9). Toutefois le Clos de la Jeunette se défend d'être une résidence-services, puisqu'il ne propose pas d'autres services que la restauration et l'animation (et parce qu'il ne veut pas être associé à un projet ayant une finalité commerciale).



Le clos de la jeunette à Saint Jean de la Ruelle (45) – Photos N. Martin

Le Clos de la Jeunette est un HRPA de 39 logements (26 appartements et 13 pavillons en bégainage) complété d'un espace seniors proposant une restauration collective (sauf le week-end), des animations, et un service de transport pour participer aux activités.

L'originalité du Clos de la Jeunette est d'ouvrir la restauration et les animations aux autres habitants de la commune.

Concernant l'animation, le Clos de la Jeunette a fait le choix de dynamiser le fonctionnement de la structure immobilière en employant trois animatrices du CCAS. Tout comme les « maîtresses de maison » ou « hôtesse » qui interviennent dans d'autres habitats intermédiaires, elles participent à la construction du lien social à travers les activités qu'elles proposent. Elles s'efforcent aussi de favoriser les échanges intergénérationnels, notamment avec le centre de loisirs, avec un collègue, une maison de retraite et une maison de quartier.

Dans les faits, les animatrices ne jouent pas seulement un rôle d'animation, et une partie de leur fonction permet aussi d'effectuer une surveillance passive des résidents et d'apporter du soutien. Leur présence est très rassurante pour les résidents du Clos de la Jeunette. Dès qu'un résident a un souci dans son (propre) logement (électricité, plomberie...), il s'adresse à l'animatrice alors que ce n'est pas son rôle de régler ces problèmes. S'il y a de « petits » soins à faire (gouttes dans les yeux par exemple), il arrive aussi à certains résidents de demander ce service à l'animatrice. Le personnel d'animation est également sollicité pour le transport. De fait, les animatrices ont donc plusieurs « casquettes » dans la structure, alors qu'elles ne sont pas formées à tous ces aspects : animer, rompre la solitude, écouter, rassurer, rétablir une vérité, faire du lien social entre seniors, avec la famille, avec le milieu médical, avec l'extérieur, assurer le bon fonctionnement de la structure.

Dans le secteur privé, les services sont plus nombreux, mais ont un coût.

Les autres habitats intermédiaires du troisième groupe proposent une gamme de services plus importante : il s'agit principalement de résidences-services du secteur privé. Comme leur nom l'indique, ces résidences proposent des services pour répondre à la demande de personnes souhaitant être soulagées des tâches quotidiennes et trouver de l'aide et du confort. Contrairement aux résidences-services du deuxième groupe (Terrains n°5 et 8) mais également à d'autres concepts de résidences avec services que nous n'avons pas enquêtés en détail (Les Senioriales, Les Villages d'Or), les résidences de ce groupe proposent une offre plus globale de prestations internalisées. Cela se traduit par un coût mensuel plus élevé ne permettant pas aux personnes disposant d'une retraite faible ou moyenne d'accéder à ces habitats.

Les résidences Domitys d'Amboise (Terrain n°12) et Richmond Hill de Tours (Terrain n°11) sont deux exemples différents et représentatifs des types de structures proposant une telle gamme de services, que l'on trouve facilement sur l'ensemble du territoire national.

La résidence-services d'Amboise fait partie du **groupe Domitys** qui est actuellement très bien représenté en région Centre et dans la France entière. Il s'agit à l'origine de l'initiative de trois associés qui, après avoir fait de l'audit et de la consultance, ont décidé de se lancer dans la construction et la gestion de résidences-services. Observant le fonctionnement des résidences de « première génération » (voir ci-dessous terrain n°11), le groupe décide de garder la main sur la gestion de la résidence, afin que les copropriétaires ne puissent pas dénaturer le concept de départ en influençant le nombre et la nature des services proposés. Cela permet également de faire des profits non plus uniquement sur la promotion des logements, mais également sur les prestations de services. De ce fait, l'ensemble des services est internalisé, à l'exception de la restauration qui est assurée par la société SOGERES (mais qui est préparée sur place). Le groupe maîtrise ainsi l'offre et la qualité des services proposés.

Le concept majeur de Domitys est de proposer une offre de services graduelle, selon les besoins et les moyens financiers de chacun : quatre formules existent, dont la formule de base obligatoire pour chaque résident (formule Club), laquelle permet de profiter d'une présence humaine à l'accueil de la résidence, de la distribution du courrier, de l'accès à tous les espaces ou encore de la participation aux animations. En plus, les résidents peuvent opter pour la restauration en demi-pension et/ou souscrire un pack Assistance (assistance 24h/24, port d'un bracelet, services divers). D'autres services, encore, sont proposés, facturés à part, tels que le ménage, la blanchisserie, des soins esthétiques etc.

Les tarifs des services étant progressifs, l'équilibre financier de l'exploitant n'est possible que parce que des personnes prennent des formules complètes, à hauteur de 1100 euros. Aujourd'hui, dans l'ensemble des résidences du groupe, seuls 20 % des résidents sont dans la formule de base à 300 euros. En moyenne, les services reviennent à 709 euros par mois et par personne. Une fois qu'une nouvelle résidence est remplie, l'objectif pour Domitys est donc de privilégier si possible les candidatures de personnes qui ne se limiteront pas à la formule Club.

Au-delà de l'importance donnée à la sécurité et à l'esthétisme des lieux, Domitys met l'accent sur la qualité des services proposés : « *On est une société commerciale, si on n'est pas bon, les gens nous le feront vite comprendre en n'utilisant plus nos services* ».

Le groupe tente ainsi de se démarquer des autres concepts (résidences-services telles que Les Sénioriales) qui proposent peu de services ou qui les sous-traitent. Domitys est engagée dans une démarche qualité : une évaluation interne est mise en place tous les ans auprès des résidents avec un questionnaire de satisfaction ; la société a obtenu l'agrément qualité services à la personne qui garantit la qualité des services proposés et permet de faire bénéficier les résidents et l'entreprise d'avantages fiscaux.

Le concept Domitys s'appuie sur les conceptions que les dirigeants se font des conditions nécessaires au « bien-vieillir » :

- Avoir une activité physique adaptée à son âge : la résidence propose un parcours personnalisé Bien-être et Autonomie²¹, des activités aquatiques (piscine selon les résidences),

²¹ « *Parce que la préoccupation principale de DOMITYS est votre bien-être et votre autonomie, nous avons développé pour vous un programme spécifique. Nous savons que les habitudes et les capacités changent à l'âge de la retraite, le "parcours personnalisé Bien-être et Autonomie" vous permet de choisir les activités physiques qui correspondent le mieux à vos besoins et aptitudes, pour vous faire plaisir et prendre soin de vous en toute tranquillité. Vous pourrez aussi bénéficier de conseils et d'un suivi nutritionnel adapté. Afin de répondre au mieux à vos goûts, trois niveaux d'activité physique ont été définis pour vous aider à définir le bon niveau*

une salle de gym.

- Pouvoir effectuer des activités culturelles, ludiques et sociales. Domitys propose des sorties, des animations, la possibilité de visiter les autres résidences du groupe. Leur volonté est de proposer des activités variées pour que tous les résidents puissent participer.

- Avoir une bonne alimentation : la restauration est soumise à une démarche qualité et les résidents font eux-mêmes le choix de leur menu.

Les résidences Domitys fonctionnent à la manière d'hôtels. L'équilibre budgétaire ne peut être atteint qu'à partir de 90 logements. Ce sont donc de grandes résidences qui accordent beaucoup d'importance aux espaces communs : à la résidence d'Amboise, un grand hall avec réception accueille les visiteurs. On peut également trouver un bar, des salons, la salle de restauration, une piscine, une salle de sport, des espaces esthétique et coiffure, des terrasses et un grand parc arboré. Toutes les résidences du groupe ne sont pas à l'image de celle d'Amboise. Celle-ci propose un cadre particulièrement soigné, ce qui attire une population un peu plus fortunée qu'ailleurs. La retraite moyenne des résidents à Amboise atteint 2400 euros mensuels, ce qui est bien supérieur à la retraite moyenne des Français. Sur les autres sites de Domitys, les logements peuvent être plus abordables, certains proposent d'ailleurs des studios pour attirer une population plus diversifiée socialement. Les concepteurs se défendent de proposer des prix élevés, en comparant leurs tarifs aux maisons de retraite qui sont bien plus onéreuses, mais qui ne proposent pas un cadre de vieillissement de même qualité.

Pour les promoteurs, il est important que la résidence soit un lieu qui permette de lutter contre l'isolement. Les animations contribuent à cela, mais aussi la restauration du midi qui impose aux gens de se lever, de se préparer, d'aller parler avec les autres. Les séjours temporaires au sein des résidences sont aussi l'occasion pour les résidents de rencontrer de nouvelles personnes. Tous les ans, des Olympiades sont organisées : les résidents de plusieurs résidences se rencontrent autour d'activités artistiques et culturelles. Pour Domitys, cela contribue aussi à une dynamique de convivialité et d'échange.



La résidence Domitys d'Amboise : vue du parc et piscine – Photos architecte Tardits

Si l'accent est mis sur les activités et la convivialité, ces résidences accueillent également une population qui a avant tout besoin d'assistance et qui aurait pu éventuellement rejoindre un

d'activité. Nous vous proposerons de vous inscrire dans l'un des trois parcours possibles : Quiétude – Prévention – Dynamique. Ainsi, si vous êtes décidé, nous vous accompagnerons tout au long de l'année, pour atteindre les objectifs que vous vous serez fixés à court et moyen terme. Pour y parvenir, nous aurons recours à des entretiens, des questionnaires, des tests. Vous serez réellement acteur de votre parcours et pourrez le modifier, l'adapter à votre gré au regard des conseils de votre référent DOMITYS. »

Source : <http://www.domitys.fr/le-bien-etre-au-quotidien/parcours-bien-etre/>, le 15 novembre 2011

EHPAD si ce concept n'existait pas : c'est le cas de personnes ayant fait une chute par exemple et se trouvant en convalescence avec l'impossibilité de rester seules à domicile. Les dirigeants assurent pouvoir « *tirer vers le haut* » ces personnes, leur donner des repères et des habitudes, toujours dans une démarche de « *bien-vieillir* ». Il s'agit de faire du « *maintien à domicile sans avoir les contraintes des services qui viennent à la maison* ».

Le concept au cœur de la résidence **Richmond Hill** (Terrain n°11) est sensiblement différent de celui des dirigeants de Domitys. En effet, le groupe Domitys propose un projet de vie global pour ses résidents qui, s'ils le souhaitent, peuvent être totalement pris en charge (hors soins corporels et médicaux). A Richmond Hill, une gamme unique de services est associée au logement, permettant de couvrir les principaux besoins des retraités, sans pour autant leur proposer une multitude d'activités destinées à encourager le « *bien-vieillir* ».

La résidence Richmond Hill a fait partie de la vague de constructions entreprise dans les années 1970-1980 ayant pour objectif de proposer des produits spécifiques pour les retraités aisés. Des promoteurs immobiliers ont profité d'une nouvelle niche sur le marché pour vendre des résidences promettant des services sur place, mais leur rôle s'arrêtait là : une fois les appartements vendus, c'était aux copropriétaires de s'organiser en mandatant un syndic pour gérer les espaces communs et le gardiennage et en créant une association pour gérer les services (principalement la restauration et, à l'époque, le ménage et l'infirmier). Il n'y avait pas de réflexion particulière sur le vieillissement à ce moment-là, si bien que les logements et espaces communs n'étaient pas toujours adaptés à la perte de mobilité. Des aménagements ont donc été observés par la suite ; les problèmes liés au vieillissement arrivant avec l'avancée en âge des premiers acheteurs.

En effet, au départ, la clientèle intéressée par ces produits était composée de retraités prévoyant de ne pas aller en maison de retraite, mais de conserver leur autonomie en bénéficiant de services d'un certain niveau de standing, dans la continuité de ce dont ils avaient pu bénéficier durant leur vie active, avec des employés de maison par exemple. Les personnes avaient tendance à déménager en début de retraite, pour trouver un mode de vie particulier (« *partir en vacances, profiter des animations* ») et se libérer des contraintes du quotidien (le jardin à s'occuper, se faire à manger). Les résidents étaient alors nombreux à être propriétaires occupants.

La population a évolué au fur et à mesure des années, et désormais les motifs d'entrée ne sont plus les mêmes : « *Aujourd'hui, on vient en résidence par nécessité, et moins par mode de vie* ». Selon la direction du terrain n°11, la résidence sert maintenant d'intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite. La démarche est radicalement différente de celle observée au début de l'ouverture de la résidence-services. La moyenne d'âge n'a cessé d'augmenter depuis 30 ans : les premiers résidents ont vieilli sur place, et les nouveaux résidents emménagent plus âgés.

On trouve ainsi maintenant à Richmond Hill une population présentant globalement les mêmes besoins que dans d'autres habitats intermédiaires.

Les services proposés permettent, ici aussi, d'assurer une forme de sécurisation et de maintenir du lien social : présence de personnel 24h/24, possibilité de ronde dans les appartements la nuit, accueil/réception, animations deux fois par semaine, restauration midi et soir, petits services (commande de médicaments, liaison avec les intervenants extérieurs, courrier etc.), blanchisserie et couture une fois par semaine, navette pour le centre commercial, etc. Pour assurer ces services, 25 personnes sont salariées par l'association gestionnaire : le directeur de la résidence, le personnel administratif, des cuisiniers, un pâtissier, un chef de rang, trois serveuses (l'équipe du restaurant doit gérer 130 à 140 couverts

par jour), des aides-soignantes et le personnel d'accueil. A l'intérieur de la résidence, les résidents ont également accès à un salon de coiffure et à une bibliothèque.

Lors de la construction, des infirmières et des femmes de ménage étaient également employées dans la résidence. Depuis 2006 et la loi ENL, ces personnels ont été licenciés, mais les employées de ménage ont pu être reprises par une association extérieure et continuent d'intervenir pour les résidents le souhaitant (cette prestation n'est donc plus incluse dans la redevance de services mensuelle) ; quant aux infirmières, un cabinet libéral a été ouvert au pied de la résidence.

Contrairement aux nouvelles résidences-services comme Domitys, la partie « services » de Richmond Hill fonctionne sous forme d'association soumise à l'impôt sur les sociétés. Le but n'est pas de faire des bénéfices, mais d'équilibrer le budget. Les bénéfices dégagés servent pour les imprévus. Il n'y a donc pas la pression d'actionnaires, ou d'exigence de résultats, au-delà de ce qu'il faut pour que la résidence fonctionne bien :

« C'est la différence avec les groupes comme Domitys », « le discours est différent », « On arrive à se différencier de ces groupes-là. »

Même si tous les services sont imposés dans une unique redevance mensuelle, les services inclus sont, selon le directeur de la résidence, ceux dont les personnes ont besoin :

« Les personnes qui vont chez Domitys prennent les mêmes services et au final, cela revient au même prix. En prix de base, on a l'impression qu'ils sont moins chers, c'est une démarche commerciale. »

Par le passé, la résidence a connu des difficultés financières. Elle était dirigée par des personnes qui n'avaient pas de compétences spécialisées en gestion. Celle-ci se faisait alors différemment, les frais étaient réajustés d'une année sur l'autre, et les résidents n'avaient pas de problème lorsque les cotisations augmentaient. Maintenant, le budget de l'association doit être tenu, les résidents sont plus regardants sur les cotisations ; le conseil d'administration a décidé de recruter un gestionnaire.

Ce type de résidence-services (copropriété et association) présente un risque inhérent à son mode de fonctionnement : l'offre de services n'est pas garantie. Les copropriétaires peuvent décider de supprimer ou de modifier des services. Or, les résidents tendent à être de moins en moins propriétaires, laissant l'organe décisionnel aux mains de propriétaires n'ayant pas nécessairement comme préoccupation le « bien- vieillir ».

Quand l'offre de services revendique l'accompagnement des résidents vieillissants.

Au-delà des différences qui tiennent à leur fonctionnement, les habitats du troisième groupe, offrant davantage de services, sont plus à même d'assister les personnes vieillissantes. C'est la volonté identifiée et clairement affichée dans trois des terrains visités : le Hameau des Fées, Dolc'épars, les Jardins des Aînés.

Précisons que la volonté d'accompagner les personnes âgées jusqu'à la fin de leur vie est également présente dans d'autres résidences avec services telles que Richmond Hill ou Domitys mais cette volonté n'est pas, comme les trois autres structures citées ci-dessus, au cœur du concept initial.

Au Hameau des Fées (Terrain n°10), la philosophie au cœur du projet s'inspire directement de l'expérience personnelle de l'investisseur à l'origine de l'habitat qui a voulu créer un concept permettant d'éviter la maison de retraite.

« Mon père est mort de chagrin dans une maison de retraite de luxe [...] Les maisons de retraite ça répond à rien maintenant : des mini-hôpitaux sans personnel et chers. »

Pour le créateur et actuel gestionnaire du Hameau des Fées, il s'agissait de créer une forme intermédiaire entre le logement ordinaire et la maison de retraite, mais qui soit moins chère que cette dernière, plus confortable, où l'on peut se sentir chez soi tout en bénéficiant d'un cadre sécurisant. L'intéressé déplore la recherche de profit en maisons de retraite, qui prédomine sur le bien-être des personnes. Quant à l'aide à domicile dans un logement classique, il considère que c'est limité et très cher pour les pouvoirs publics. Son concept lui paraît par conséquent un compromis satisfaisant. La forme pavillonnaire a été choisie pour éviter la promiscuité des immeubles. Cela permet une plus grande indépendance. Cela donne aussi l'impression d'un « petit village dans le village ».

L'élément central du projet est la stimulation des résidents par des activités quotidiennes. C'est pour l'instigateur du Hameau des Fées la condition du « bien-vieillir ». Il faut distraire les personnes, les motiver à sortir de chez elles. Un tableau de bord est tenu à jour pour voir qui participe aux activités. L'animatrice a donc un rôle essentiel : il faut qu'elle soit dynamique, qu'elle exprime une joie de vivre.

Accompagner les personnes dans leur vieillissement ne peut pas se faire sans proposer une offre de services suffisamment large. Au Hameau des Fées, on se présente en opposition au modèle des Séniories, « où les services sont quasiment absents ». « Ça n'a rien à voir avec ce que nous faisons ». « S'ils [les résidents] ont du social dans la tête, c'est bon, s'ils sont isolés, autant prendre un logement en ville ». « On est complètement différents des autres ».

Cependant, pour éviter d'atteindre des tarifs trop élevés, le choix fait au Hameau des Fées est de limiter l'offre de services²². A certains moments de la journée, le gardien est le seul membre du personnel. Le propriétaire-exploitant (à la retraite, âgé de 75 ans) travaille bénévolement. Il déclare avoir la volonté d'aider son prochain, d'aider à ce que les gens se sentent bien, mieux que chez eux. Il dit ne pas avoir de motivation financière. Financièrement, le but est d'atteindre un équilibre, ce qui n'est pas encore le cas. Il ne s'agit pas de faire des bénéfices, si ce n'est pour organiser de nouvelles activités. Le propriétaire aimerait même diminuer les coûts pour les résidents, ce qui n'est pas envisageable dans l'immédiat. Il a depuis peu engagé une démarche pour obtenir l'agrément qualité services à la personne qui permettra aux résidents de bénéficier d'avantages fiscaux, et à l'entreprise de voir la TVA passer à 5,5 %, diminution qu'il voudra répercuter sur les redevances de services payées par les résidents.

Le créateur du Hameau des Fées regrette de ne pas pouvoir bénéficier d'une subvention des pouvoirs publics, alors qu'il répond à une demande de certaines personnes âgées qui n'ont alors pas besoin de solliciter des prises en charge de la collectivité (Etat ou Conseil Général). Selon lui, les fonds publics seraient mieux investis dans ce genre de réalisation qu'en EHPAD, car les résidents s'y plaisent mieux. Il aimerait également que le Conseil Général communique sur l'existence de sa structure. Nous avons effectivement constaté par nous-mêmes que le service des personnes âgées du département de l'Eure-et-Loir (qui ne contrôle que les établissements médico-sociaux) ne connaissait pas l'existence de cet habitat intermédiaire situé à 10 Km de Chartres.

²² Pour rencontrer sa clientèle, nous pensons que le Hameau des Fées se situant dans un environnement rural doit proposer des tarifs attractifs.



Le Hameau des Fées (extérieurs et club house avec sa partie restauration) – Photos L. Nowik

Aider les seniors qui vieillissent, en évitant ou retardant au maximum leur entrée en maison de retraite, est aussi le choix effectué par **la résidence avec Services Dolc'épars** (Terrain n°13). Pour concevoir ce projet, le créateur s'est appuyé sur son histoire personnelle (un membre de sa famille a connu une fin de vie difficile) et sur son expérience professionnelle (il a travaillé une quinzaine d'années au sein du groupe Sodexo, leader dans le domaine des services).

Au début, le gérant a tâtonné pour trouver son statut : il avait imaginé que sa structure puisse être une résidence avec services, un foyer-logement, ou une maison de retraite, mais il s'est détourné des deux dernières formules, considérant la réglementation qui pèse sur les établissements sociaux et médico-sociaux²³. Comme au Hameau des Fées, le porteur du projet n'entretient pas de relations suivies avec les acteurs publics.

Le projet a nécessité la création de deux entreprises : l'une permettant de faire fonctionner la structure en tant que locations meublées, l'autre permettant de dispenser des services à la personne, en interne, avec un « agrément *qualité* services à la personne » pour le ménage, repassage, aide aux déplacements. Les résidents ont néanmoins le libre choix de leur prestataire de services.

La philosophie de Dolc'épars est d'accompagner le vieillissement des résidents le plus longtemps possible dans une « maisonnée », quelle que soit l'autonomie à l'entrée dans l'habitat. Avant la rédaction d'un bail, la structure ne cherche pas à connaître le GIR du futur résident. L'équipe considère qu'il est toujours possible d'apporter une réponse en termes d'accompagnement à la hauteur de la demande de la personne âgée (dans les faits, le girage des résidents est probablement compris entre 2 et 6).

Le porteur du projet souhaite que sa structure soit un lieu agréable à vivre où l'esprit soit celui d'une grande famille, à l'image des grandes familles intergénérationnelles d'autrefois. Il parle volontiers de « maisonnée » ou de « communauté » pour exprimer cet idéal. C'est pour cela que la taille de la résidence-services doit être modérée (15 personnes). Il tient à ce que tous les résidents qui souhaitent manger à la restauration puissent le faire à la même table. Les personnes doivent aussi partager cette dimension collective pour que leur intégration se réalise dans de bonnes conditions. La directrice qui assure la gestion quotidienne souligne que ça peut être plus difficile de s'intégrer dans un petit groupe fusionnel que dans un groupe de grande taille (cas de la majorité des résidences avec services) où des sous-groupes existent et

²³ Article L.312-1.I. 6° du code de l'action sociale et des familles.

offrent plus de possibilités pour choisir celui avec lequel le nouvel arrivant aura des affinités. Par sa taille et son projet, la dimension humaine de la résidence est donc incontournable.

« Beaucoup de résidents avaient déjà l'aide à domicile précédemment. Mais cette aide est ponctuelle. Le reste de la journée, la personne était seule (« Même si je ne suis pas seule au monde, je suis seule physiquement »), et la solitude est pesante ! Et il y a des syndromes dépressifs quand les gens arrivent. On crée de l'intimité (chaque résident aime toujours un peu plus telle ou telle salariée ou autre personne âgée) et du collectif (par la présence des autres, et ça rassure). »

La Directrice

Cet habitat intermédiaire insiste fortement sur l'environnement familial du résident, propos en lien avec la moindre autonomie des résidents au regard des autres terrains étudiés (à l'exception du terrain n°14 accueillant le même profil de personnes âgées). L'entrée dans la résidence se réalise dans de bonnes conditions si la personne âgée est soutenue par ses proches, mais le personnel veille aussi à ce qu'elle soit vraiment volontaire pour ce choix résidentiel. Si les résidents ont un « projet de vie » en entrant dans la résidence, le personnel va l'accompagner en mettant à son service des prestations adaptées, sans infantilisation. En cas de dégradation de la dépendance d'un résident, c'est aussi avec la famille que la meilleure solution sera trouvée, ce qui éventuellement conduira au départ de la résidence.

« Vous pouvez chercher la meilleure solution au sein de la RS pour un résident, si la famille ne fonctionne pas, ça ne marchera pas. Si la famille fonctionne, même une solution qui boîte pourra fonctionner. Le fonctionnement émotionnel de la famille compte beaucoup. Les familles où il n'y a pas de liens, c'est là que ça marche le moins bien. »

Avec l'offre de services que Dolc'épars peut proposer à ses résidents, la structure répond à une prise en charge personnalisée et chaleureuse qu'il n'est pas possible de trouver en maison de retraite médicalisée, mais qui, au final, pourrait être comparable à la prise en charge dispensée par un EHPAD. La dépendance des personnes âgées n'est pas signalée comme un problème, puisque c'est le projet de la résidence d'y faire face en mettant en place la solution qui permettra de l'accompagner. Ce niveau de services sur mesure, dans une structure de petite taille (pas d'économie d'échelle sur le personnel), se traduit inévitablement par un coût de facturation élevé, ce qui fait potentiellement de cette résidence la plus chère de celles étudiées. Les résidents qui ont choisi de vivre dans cet habitat ont *de facto* des pensions de retraite supérieures à la moyenne des retraités.

« Et c'est vrai que si aujourd'hui on voyait plus une aide adaptée dans les EHPAD, les EHPAD pourraient suffire. S'ils n'étaient pas obligés de devenir si grand, si impersonnels, la médicalisation pourrait être un plus, ça ne les dérangerait pas [les personnes âgées], du moment qu'ils gardent leur pouvoir (de décision). Ils sont juste vieillissants, ils sont encore humains ».

Les Jardins des Aînés dans le Cantal et le Lot (Terrain n°14) dont nous avons déjà présenté plus haut la version remaniée de l'accueil familial est aussi une formule qui prend le parti d'assister la personne âgée afin qu'elle puisse rester vivre à domicile le plus longtemps possible. La notion du "chez soi" devient néanmoins très restrictive dans l'accueil familial puisque le résident est hébergé chez l'accueillante familiale, et qu'il est tenu de respecter des horaires (celui des repas en particulier). Celle-ci assure quasiment tous les besoins quotidiens des accueillis, comme dans un hôtel ou une pension de famille : repas, goûter, ménage, blanchisserie, aide ponctuelle aux déplacements, aide administrative. Seuls les soins corporels

ne sont pas assurés par l'accueillante familiale (intervention d'organismes extérieurs si nécessaire).

Cette formule fait intervenir dans le Cantal six acteurs différents pour assurer son fonctionnement. Nous les présentons en détail compte tenu du caractère original de cette formule (plus accompagnée que la formule des Villas Family évoquée plus haut) :

- *Le Conseil Général du Cantal*. Il est à l'origine de cette formule d'accueil familial ayant amené à la construction d'un bâti dédié spécifiquement à cet usage : l'Unité de Vie Familiale (UVF). Le Conseil Général a subventionné la construction des UVF et contribue encore à l'équilibre budgétaire du fonctionnement des Jardins. Il reste l'acteur institutionnel de référence encadrant le dispositif. Il participe aux commissions de recrutement des accueillantes et leur accorde l'agrément après entretien et enquête sociale. Il a également dans ses missions de contrôler l'activité des accueillantes et éventuellement de leur proposer des formations, mais il délègue l'essentiel de cette mission aux Cités Cantaliennes.

- *L'association « Les Cités Cantaliennes »*. Dans le Cantal, cette association est l'interlocutrice première des accueillantes et des personnes âgées accueillies. L'association est en charge du recrutement des accueillantes, leur dispense deux séances annuelles de formation ou d'information, établit les contrats entre les accueillantes et les personnes âgées, salarie les accueillantes et leur verse leur salaire, perçoit les redevances des personnes âgées. Les Cités Cantaliennes sous-louent aux accueillantes et aux seniors les logements. Elles reçoivent donc des loyers qu'elles reversent au bailleur social : la SA Polygone.

Depuis les déficits budgétaires enregistrés ces dernières années, les Cités gèrent les UVF avec les mêmes règles comptables que celles utilisées dans les maisons de retraite qu'elles gèrent aussi.

- *La SA HLM interrégionale « Polygone »*. Une fois la structure construite et mise en fonctionnement, le rôle de Polygone dans les UVF devient plus discret. Polygone perçoit les loyers de chaque JDA via les Cités Cantaliennes qui détiennent le bail.

Le bailleur social peut être sollicité pour des problèmes liés à l'habitat, mais une partie des solutions sera apportée par les personnels communaux qui se trouvent au plus près des structures.

- *Les communes*. Dans le cas du Jardin des Aînés de Vélzic, la commune est en charge des espaces verts de la structure et peut intervenir pour de menues réparations à l'intérieur des habitations, à la demande de Polygone, des Cités ou des accueillantes. Contrairement à la situation étudiée dans le Lot (à Mauroux), l'implication de la commune de Vélzic reste occasionnelle du fait de la gestion quotidienne effectuée par les Cités Cantaliennes. La mairie propose quelques animations aux personnes âgées accueillies dans le JDA à l'occasion de spectacles ou de fêtes communales. Il s'agit de manifestations très occasionnelles, les mêmes que celles à destination des autres retraités de la commune.

- *Les maisons de retraite*. Chaque Jardin est en liaison avec une maison de retraite (aussi gérée par les Cités Cantaliennes qui en gèrent 11 dans le Cantal). Les personnes âgées qui habitent dans les Jardins des Aînés rendent quelques visites annuelles aux maisons de retraite. A cette occasion, elles se familiarisent avec les lieux et rencontrent parfois des connaissances. De leur côté, les accueillantes peuvent échanger avec les professionnels de l'EHPAD. L'idée de ces rencontres est de rendre moins douloureuse l'éventuelle entrée en maison de retraite, si l'évolution de la santé des accueillis rend impossible leur maintien dans l'UVF.

- *Les accueillantes (il ne s'agit que de femmes)*. Elles sont la cheville ouvrière du dispositif. Dans le Cantal, les accueillantes sont salariées des Cités Cantaliennes. Le rapport au travail

n'est donc pas comparable à celui des accueillants familiaux qui exercent dans le cadre du droit commun (ce qui ressemble alors à une activité libérale). Si les accueillantes du Cantal ont de grandes marges de manœuvre – et elles doivent faire preuve d'autonomie -, elles sont néanmoins placées sous une autorité hiérarchique. Pour autant, le référent hiérarchique n'est pas clairement défini aux yeux des accueillantes, puisqu'elles évoquent lors de nos entretiens tantôt les Cités, tantôt le directeur de la maison de retraite à laquelle elles sont rattachées, tantôt le Conseil Général.

Le rôle des accueillantes est d'accompagner jour et nuit les personnes âgées résidentes, aussi bien pour les actes quotidiens de la vie que pour les exigences médicales et sociales. Sans être très dépendantes, les personnes âgées accueillies ont des limitations qui nécessitent une surveillance permanente. Les accueillantes doivent donc savoir faire preuve d'une grande capacité de travail, de discernement et de soutien, et de discrétion vis-à-vis des difficultés rencontrées par les seniors.

La nature du travail exercé par les accueillantes familiales, notamment la grande disponibilité requise par cette profession, provoque dans le Cantal un épuisement des salariées, les conduisant à démissionner, les Cités Cantaliennes allant jusqu'à parler de « burn out ». Depuis 2003, il y a eu 11 départs. Cette situation pourrait paraître contradictoire avec le fait que les femmes qui accèdent à cet emploi ont souvent connu antérieurement des situations professionnelles et familiales compliquées, et des salaires beaucoup plus faibles que celui qu'elles perçoivent en tant qu'accueillante. Cette situation complique le fonctionnement des Jardins des Aînés (JDA), d'autant que lorsque l'association cherche à recruter, les candidates ne sont pas très nombreuses, et n'ont pas souvent le profil idéal : expérience dans le secteur social ou médico-social, connaissance des personnes âgées...

La faible expérience à l'entrée dans le métier d'accueillante familiale est donc un élément qui favorise les démissions. Les salariées ne peuvent pas réellement apprécier le travail avant de l'avoir exercé. De plus, les formations dispensées par les Cités Cantaliennes ou le Conseil Général restent peu nombreuses. Ces éléments ne contribuent pas à la professionnalisation d'un métier qui ne dispose pas de référentiel. Les visites des Cités ou du Conseil Général dans les JDA sont aussi plutôt rares. D'après les accueillantes, les relations avec la maison de retraite ne sont encore que balbutiantes. On signalera par ailleurs que la grande autonomie demandée aux accueillantes n'est pas facilitée par le rapport salarial dans lequel l'association gestionnaire les place. D'après les Cités, les accueillantes se mettent partiellement dans la posture « d'attendre les consignes » et d'être plus comptables de leur temps que dans la formule du droit commun.

Le fonctionnement du JDA de Mauroux est différent, puisqu'il n'y a pas d'association gestionnaire et les accueillantes familiales sont accueillantes de « droit commun » vis-à-vis du CG. Ce sont donc les personnes âgées qui sont les employeurs de l'accueillante. Cependant, de façon facultative (mais volontaire !), le CCAS de Mauroux joue un rôle administratif pour aider au bon fonctionnement du JDA, en se chargeant de la rédaction des contrats qui fixent la relation entre la personne âgée et l'accueillante et en établissant les feuilles de paie que les personnes âgées remettent aux accueillantes. Les redevances ne transitent donc pas par le CCAS, excepté le loyer de l'accueillante (qui inclue les chambres) que le CCAS reverse à Polygone. Compte tenu de ce fonctionnement, ce sont les accueillantes qui sont responsables du recrutement de la personne à héberger, même si la commune et le CG du Lot peuvent faire part de demandes émanant de personnes âgées. Mais en dernier lieu, ce sont les accueillantes qui choisiront la personne si plusieurs demandes s'expriment. Lors des renouvellements, il n'est pas rare que les accueillantes passent des annonces dans les journaux, de leur propre initiative, puisqu'une place libre est un manque à gagner. On comprend de ce fait que l'état d'esprit des accueillantes soit différent. Elles sont plus impliquées dans la décoration des

lieux, déclarent se sentir chez elles, en haut de l'UVF comme en bas. Elles sont directement responsables de leur activité. Le problème de turn over signalé dans le Cantal (voir plus bas) est inconnu à Mauroux, alors qu'elles ont moins de jours de repos, et qu'elles doivent trouver elles-mêmes une personne qui les remplacera pendant les vacances (souvent un membre de la famille).

Bien que l'action administrative du CCAS auprès du JDA de Mauroux soit beaucoup plus discrète que celle réalisée par les Cités Cantaliennes dans les JDA du Cantal, la commune de Mauroux attache une grande importance au bon fonctionnement de la structure. Cela s'explique par le fait que le maire est, à titre personnel, très soucieux de ce bon fonctionnement, et qu'il est lui-même à l'origine de la demande (la structure de la commune fait des envieux dans le département). Ce n'est plus le cas à Vélzic où le maire actuel n'était pas en fonction quand la décision d'implanter un JDA a été prise au début des années 2000.

En résumé, les Jardins des Aînés constituent un habitat intermédiaire pensé POUR des retraités vieillissants, contraints de quitter un logement classique mais insuffisamment dépendants pour entrer en EHPAD. Après quelques années, la formule apparaît répondre à plusieurs des objectifs initiaux, mais du fait de l'évolution de la réglementation concernant l'accueil familial qui a imposé un plafond annuel de 258 jours travaillés (article L444-4), les prix de journée sont jugés trop élevés. Par ailleurs, le turn-over des accueillantes familiales complique la gestion des UVF. L'autre choix important du Conseil Général est d'avoir placé dans le salariat les accueillantes familiales. Il s'agit d'un choix politique qui a des conséquences sur les coûts de fonctionnement et aussi sur l'implication dans le métier des accueillantes familiales. Le Conseil Général du Lot et la commune de Mauroux ont fait un autre choix qui se ressent nettement dans le sens donné à l'activité par les accueillantes. Pour assurer l'avenir des Jardins à coût raisonnable (évidemment sans recherche de bénéfices), les Cités Cantaliennes, le Conseil Général et Polygone souhaiteraient une implication financière des communes possédant un JDA. L'évaluation en cours par le Conseil Général du Cantal est donc raisonnée au regard des difficultés rencontrées par les JDA. Il convient d'ajouter que les seniors qui vivent en JDA semblent satisfaits de la formule.

2) L'habitat « PAR », en France (CEDETE)

Notre travail a consisté à repérer le plus grand nombre possible de projets d'habitat « PAR », en les rapportant aux trois types constitués :

1. l'habitat partagé/groupé autogéré « privé » ;
2. les colocations étudiants-seniors ;
3. l'habitat partagé/groupé autogéré « public ».

Divers documents de travail rendent compte de nos recherches et constituent ainsi des descriptifs sommaires des nombreux habitats repérés²⁴. Commence alors la difficile phase de sélection de trois terrains d'enquête. Les critères de choix sont différents en ce qui concerne les types 1 et 3 d'une part, le type 2 d'autre part. Pour ce qui est des colocations étudiants-seniors, nous avons fait le choix d'enquêter au sein des deux associations opérant dans les villes universitaires d'Orléans et de Tours, afin d'éclairer notre donneur d'ordre sur l'existant en région Centre.

Pour ce qui est des types 1 et 3, nous avons décidé d'écarter de notre choix un certain nombre de projets d'habitats :

- soit parce qu'ils ont déjà été étudiés (par exemple la Maison des Babayagas ou le projet Mosaïque de Saint-Peray) ;
- soit parce qu'ils ne sont pas suffisamment avancés (L'habitat coopératif *Lo Paratge*, divers projets de résidences intergénérationnelles dans le parc HLM, etc.) ;
- soit parce qu'ils constituent des exemples uniques à priori non reproductibles ailleurs (Maison campagnarde de Osmets, Logements intergénérationnels de Vieille Aure, etc.).

Notre choix se porte alors sur deux concepts d'habitat PAR, qui sont suffisamment avancés, sans être encore connus des chercheurs et, surtout, qui paraissent exemplaires du type auquel ils appartiennent et donc susceptibles d'être reproduits.

a) Le concept des **Cocon3s** pour le type 1 : mis en œuvre par l'association « La Trame » dans la France entière, colocations entre seniors complètement autogérées, sans services et sans aucun partenaire public ;

b) Le concept des **maisons partagées** pour le type 3 : mis en œuvre par l'Association « Age sans Frontières » en région Midi-Pyrénées, colocations entre seniors avec possibilité de services et passage d'un(e) accompagnant(e), concept soutenu par les pouvoirs publics.

On rappelle que la phase "terrains en France" du CEDETE est uniquement qualitative, menée par entretiens semi-directifs auprès d'un ou plusieurs responsable(s) de l'association gérante du concept, des éventuels partenaires publics ou privés de l'association, et enfin des cohabitants retraités (au moins une dizaine). Trois guides d'entretiens ont été établis permettant d'interviewer ces trois types d'acteurs (association porteuse, partenaires du projet, retraités résidents)²⁵. Nous ne rendons compte ici que des entretiens réalisés auprès des acteurs associatifs porteurs et des acteurs privés ou publics partenaires des projets, en laissant pour l'instant de côté ceux réalisés auprès des résidents, dont l'analyse fera l'objet du rapport final (comme pour les résidents du volet POUR). Notons enfin que seul le projet des maisons partagées a été entièrement exploré, tandis que les deux autres types d'habitat PAR sont

²⁴ Voir annexes n°7, n°8 et n°9.

²⁵ Voir annexe n°10.

encore en cours d'investigation. Nous nous appuyons donc dans ces deux derniers cas que sur des résultats partiels et provisoires²⁶.

2.1) Présentation des trois terrains

2.1.1) Présentation du premier terrain d'enquête (type 1) : Les Cocon3s (France entière)

Le concept de « Cocon3s » est porté par l'association « La trame ». Lancée à Avignon, cette association est le fruit d'une réflexion faisant suite aux dramatiques événements de la canicule de 2003 et du constat du nombre important de retraités vivant seuls avec très peu de relations extérieures. L'idée de base est de proposer à des seniors de vivre en colocation, leur permettant ainsi de rompre l'isolement, de vivre en communauté et de partager les frais de loyer. Christiane Baumelle, psychosociologue aujourd'hui retraitée et fondatrice de la « La Trame » définit les « cocons » comme des unités de vie collective de 4 à 6 personnes et « 3S » comme « Solidaire, Senior et Solos ». Ces grandes habitations co-louées, co-achetées ou, plus récemment, fournies par la collectivité peuvent être totalement collectives (seules les chambres et les salles de bain sont privatives) ou semi-collectives (chacun dispose alors d'un petit appartement). Le rôle de l'association est de développer le concept de « Cocon3S » sur toute la France, de mettre préalablement en relation les seniors intéressés avant qu'ils forment une colocation, de créer des échanges entre « Cocons » existants et de proposer une aide pour réguler les relations au sein des colocations.

En adhérant à l'association (48 euros par an), ses membres peuvent s'inscrire sur les forums de discussion mis en place sur le site Internet (cocon3s.fr) créé pour l'occasion. Des propositions/recherches de colocation peuvent y être déposées ; les membres des « cocons » existants peuvent témoigner de leurs expériences ; des liens peuvent commencer à se nouer. Aujourd'hui, environ 800 personnes sont mises en relation grâce à « La Trame ». Pour ces personnes (notamment ceux ne disposant pas de l'Internet), des réunions sont régulièrement organisées dans un grand nombre de villes de France. Ce sont des réunions d'informations qui insistent notamment sur les valeurs de partage qu'implique la colocation. L'idée étant que les personnes présentes organisent, par la suite, de nouvelles rencontres (sorties, ballades...) afin d'apprendre à mieux se connaître pour faire émerger un projet de vie collective.

Au-delà du fait de trouver l'habitation qui servira de « cocon », l'une des difficultés majeures du concept réside dans la capacité des seniors à trouver un mode de communication qui permette au groupe de perdurer, puisqu'à la différence de la colocation étudiante, par nature éphémère, ici, les colocataires projettent de s'installer pour vivre ensemble « jusqu'à la fin de leur vie ». C'est pourquoi des essais de vie collective sont parfois organisés durant une semaine pour « tester » la dynamique de groupe. Ces tests servent à dépasser les craintes de perte d'autonomie et de « peur de l'autre », de ne pas se supporter. La fondatrice de l'association reconnaît que pour que l'« alchimie prenne », il faut des personnes capables d'écouter, de se parler, de faire un « travail sur soi » et aussi « un certain goût pour le risque ». Ainsi, les psychologues faisant partie de l'association proposent au « cocon » nouvellement formé de formaliser, par exemple, leurs règles de vie commune, une charte type de fonctionnement est mise à disposition de chaque « cocon ». De manière générale, l'association tente de se positionner comme soutien pour « fluidifier » les relations de groupe. Beaucoup de « cocons » ont évolué dans leur composition, certains seniors quittent le

²⁶ Voir annexe n°11.

« cocon », d'autres échangent leur place entre « cocons ». On compte aujourd'hui en France sept « cocons ».

« La Trame » est en relation avec des propriétaires privés qui proposent leur maison à la colocation. Elle tente, par ailleurs, de développer des partenariats avec des bailleurs, la difficulté étant que ces derniers sont plus intéressés par les revenus des personnes et leur droit à bénéficier d'un logement social, que par les risques liés à la solitude.

Enfin, en termes de moyens de financement, au-delà de la simple cotisation demandée à l'adhérent, l'association n'est pas financée par des subventions. Sa fondatrice se tourne aujourd'hui vers des fondations d'entreprise, ce qui pourrait lui permettre de financer les différents frais de déplacement et de téléphone, essentiels pour assurer le fonctionnement de l'association.

2.1.2) Présentation du deuxième terrain d'enquête (type 2) : Les Colocations étudiants-seniors (région Centre)

Le Plan national « Bien Vieillir » (2007-2009) a impulsé des expériences d'habitat intergénérationnel, à savoir l'offre d'un logement par la personne âgée en contrepartie d'une aide bénévole à l'occupant du logement et de relations amicales et de solidarité. La démarche propose de faire se rencontrer un étudiant et une personne âgée (un binôme) dont les besoins peuvent être convergents, avec en trame de fond une philosophie d'échange et de solidarité réciproques. Deux conditions doivent être réunies pour former un binôme :

- la personne âgée propriétaire ou locataire doit pouvoir proposer à l'étudiant une pièce convenable, meublée ou non, avec accès aux espaces communs (cuisine, sanitaire et salon) ;
- l'étudiant doit s'engager à respecter les relations de bon voisinage, assurer une veille passive, de menus services facilitant le quotidien de la personne âgée et une participation aux charges (eau, électricité, entretien).

Ce sont essentiellement des structures associatives qui s'impliquent pour la mise en place des binômes. Elles assurent les tâches de coordination suivantes :

- recensement de l'offre et de la demande grâce à un travail de communication (sites internet, plaquettes, partenariats avec des universités, écoles, associations de personnes âgées et d'aide à domicile) ;
- visite au domicile de la personne âgée afin de vérifier la qualité du logement ;
- entretiens avec la personne âgée (besoins, attentes, exigences, centres d'intérêt, disponibilité dans la vie quotidienne, services demandés, participation aux frais) et avec l'étudiant (information sur l'offre existante, sur les réalités concrètes du partage d'un logement avec une personne âgée) ;
- première rencontre organisée chez la personne âgée suivie d'un délai de réflexion ; si accord, signature d'une charte personnalisée définissant précisément les conditions de leur cohabitation en présence de l'association ;
- suivi des binômes tout au long de la cohabitation pour s'assurer du fonctionnement et du respect des contrats préalablement établis, répondre aux demandes des étudiants et des personnes âgées et intervenir en cas de litiges.

Les deux parties adhèrent à l'association qui les aura mis en contact en payant une cotisation annuelle variant, selon les associations et les régions, entre 60 et 80 euros pour l'étudiant, et

entre 150 et 300 euros pour la personne âgée. Ces cotisations permettent aux associations de couvrir une part de leurs charges de fonctionnement.

Certaines associations se sont fédérées en réseau, tel que le Réseau COSI (COhabitation Solidaire Intergénérationnelle) créé par l'association « Le PariSolidaire » qui fédère les associations d'une vingtaine de villes françaises (plus deux belges) autour d'une charte commune²⁷. Un deuxième réseau, le Réseau National du Logement Intergénérationnel et Solidaire (LIS) regroupe huit associations de cohabitation intergénérationnelle à travers la France.

Nous avons choisi d'enquêter dans les associations de Tours et d'Orléans, toutes deux membres du réseau COSI.

L'association « Un toit en partage » existe sur l'agglomération de Tours depuis 2007 et relie un nombre important de binômes qui sont accompagnés par une coordinatrice salariée. Elle bénéficie entre autres d'un partenariat avec la commune de La Riche qui prend en charge la cotisation (120 euros) du senior. L'association de l'agglomération d'Orléans (At Home Crochus) est plus récente : le nombre de binômes est plus réduit et la coordination est entièrement assurée par des bénévoles ; des partenariats avec des communes sont en construction. L'association d'Orléans présente la particularité de proposer également de l'échange de services intergénérationnels dans le domaine du jardinage. C'est à Orléans qu'ont démarré les premiers entretiens : ils ont permis de pointer un certain nombre de difficultés, déjà mises en évidence dans les enquêtes portant sur la colocation jeunes-seniors :

- le modèle économique précaire des associations, qui ont besoin de compétences et ne fonctionnent le plus souvent que grâce aux cotisations forcément modestes des jeunes et des retraités (Herbert, 2010) ;
- les attentes des personnes âgées relevant plus d'une mission d'auxiliaires de vie, et le manque de candidatures des seniors à cette formule, alors que les étudiants se montrent plutôt intéressés ;
- l'accord à trouver au sein du binôme, qui relève d'une alchimie complexe et donc toujours susceptible d'être remise en cause (Nemoz, 2008).

Enfin, la formule fait face à un certain nombre de problèmes juridiques, qui sont cependant en voie de résolution : le statut du jeune accueilli ne doit pas donner lieu à une requalification en contrat de travail déguisé ; la colocation doit être neutre d'un point de vue fiscal pour les personnes âgées accueillantes ; le partage d'occupation doit être possible pour les locataires sans remise en cause des aides au logement²⁸.

2.1.3) Présentation du troisième terrain d'enquête (type 3) : Les Maisons partagées (Tarn)

A l'origine de ce projet, on trouve une directrice d'EHPAD en fin de carrière et deux retraités : un administrateur de l'EHPAD issu du milieu de la banque et un constructeur de maison. La volonté de départ est de « *mettre la personne au centre du dispositif* », mais aussi de « *créer quelque chose pour ceux qui n'ont pas d'argent, ceux qui en ont se débrouilleront toujours* » ; et enfin, de « *couper l'herbe sous le pied aux différentes tutelles* » en leur montrant qu'on peut accompagner les gens avant la dépendance.

²⁷ Voir la Charte « Un toit, Deux générations » sur le site : www.reseau-cosi.com

²⁸ Ce problème est résolu par la loi Boutin du 25 mars 2009.

Le concept consiste à faire vivre en colocation des retraités en favorisant leur autonomie et la solidarité entre eux dans une maison partagée, pour un coût de moins de 1000 euros par personne tout compris (loyer, charges, restauration, blanchisserie, accompagnement), soit un prix potentiellement divisé par deux par rapport à une maison de retraite. C'est l'association « Ages sans frontières » qui met en œuvre le concept en lien avec un EHPAD. L'EHPAD est en effet la structure essentielle à laquelle s'adosse la maison partagée : les repas et la blanchisserie sont fournis, les retraités peuvent participer aux animations, le suivi médical est assuré.

Divers autres partenariats caractérisent ce projet :

- le Conseil Général du Tarn finance l'allocation sociale destinée aux personnes à bas revenus qui habitent dans la maison partagée ;
- la CRAM Midi-Pyrénées prête 30 % du coût de construction des maisons à taux zéro et a financé un véhicule ;
- la Mutualité Sociale Agricole (MSA) Midi-Pyrénées Nord participe également en présentant cette formule à certaines personnes, mais aussi en co-organisant des activités, et surtout en mettant à disposition d'un prêt de 40 000 euros à taux zéro pour la construction de la deuxième maison.

En effet, au moment de nos rencontres, seule une maison était en fonctionnement, tandis que la deuxième devait ouvrir ses portes en septembre 2011. Dans le cas de la deuxième maison, on constate également l'implication de la commune et du tissu associatif local. Le concept de départ prévoit que deux maisons, permettant à quatre personnes de cohabiter, soient accolées l'une à l'autre (soit huit personnes en tout). Les colocataires disposent chacun d'une chambre avec salle de bain individuelle et partagent des espaces communs : cuisine, salon, jardin. Ils se retrouvent régulièrement, en particulier pour partager les repas livrés à heure fixe par l'EHPAD. Selon la principale conceptrice des maisons, le chiffre 4 est bon du point de vue de la dynamique de groupe. L'ingénierie est à chaque fois « tricotée sur mesure » : l'association sélectionne les personnes en fonction de leur projet de vie, de leurs motivations (et non de celles de leur famille) et assemble les personnes. La fondatrice, directrice de l'EHPAD, « s'immerge » ensuite dans la maison pendant 15 jours pour définir et donner vie au projet collectif.

La proximité de l'EHPAD permet aux infirmières de passer matin et soir pour le suivi gériatrique (médicaments, etc.). En outre, un accompagnement spécifique de la vie collective est prévu : un salarié accompagnateur passe 4h/jour 7jours/7 pour faire de la régulation, du complément de ménage, des courses, de l'assistance au projet de chacun, etc. Si ce concept ne peut convenir à des personnes dépendantes, il est cependant en priorité réservé à des personnes éprouvant divers types de fragilités (sociales et économiques). C'est au final une formule qui présente certains points communs avec les Jardins des Aînés qui ont été présentés plus haut, mais avec des résidents un peu moins dépendants que dans la formule étudiée dans le Cantal et dans le Lot.



*Résidents de la première maison partagée et seconde maison partagée
en construction – Photos A. Labit*

2.2) Synthèse transversale : des systèmes d'acteurs différents pour répondre à des besoins des retraités différents

Les trois concepts d'habitat alternatif pour personnes vieillissantes étudiés sont différents, bien qu'ils ressortent tous du « PAR » au sens où nous l'avons défini : l'habitat est PARTagé, voire groupé, et PARTicipatif, voire autogéré. Dans tous les cas, l'autonomie des retraités et la solidarité entre eux apparaissent au centre du projet, mais on voit bien que les modalités d'exercice de cette autonomie et de cette solidarité sont forcément très différentes d'un projet à l'autre. Pour ce qui est de l'autonomie, elle est à mettre en balance avec le besoin de sécurité ou de protection. Plus ce dernier est pris en charge, plus l'autonomie risque d'être faible. Par voie de conséquence, la solidarité entre retraités sera moindre, dans la mesure où des tiers interviennent dans la prise en charge du besoin de sécurité/protection.

On peut alors classer nos trois projets de la façon suivante :

- type 1 : un concept reposant entièrement sur l'autonomie et la solidarité, destiné à un public de retraités n'éprouvant aucune difficulté particulière, sinon un sentiment de solitude ;
- type 2 : un concept largement basé sur l'autonomie et la solidarité, mais qui pourra apparaître comme un premier pas vers la reconnaissance d'un besoin de sécurité et de protection de la personne âgée, pris en charge par une personne plus jeune, non professionnelle.
- type 3 : un concept qui souhaite encore encourager l'autonomie et la solidarité entre retraités, mais très encadré par des professionnels qui prennent en charge les besoins de sécurité et de protection d'un public « fragile », bien que non dépendant.

Le public visé par le concept des cocon3s est celui des « jeunes » retraités, non touchés par des problèmes de santé importants. Au-delà de ces caractéristiques sanitaires, nos premiers entretiens (ainsi que les autres recherches que nous avons menées sur des concepts voisins) nous laissent entrevoir un public de retraités issus des classes moyennes et supérieures, engagés dans la vie citoyenne (associative, politique, syndicale). On remarque que les femmes, particulièrement intéressées par ces concepts d'habitat groupé autogéré, ont souvent exercé des métiers de service (éducatrice, enseignantes, psychologues, infirmières, etc.).

Une enquête de grande ampleur reste à mener sur les caractéristiques des retraités qui choisissent la formule de la colocation avec un jeune (qu'il soit étudiant ou travailleur). Ils sont propriétaires de leur maison ou de leur appartement, mais on sait que cela concerne près

de 70 % des retraités dans la tranche 60-69 ans en France²⁹, sans indiquer nécessairement un haut niveau de revenu. Leur volonté est très clairement de rester chez eux. Ils estiment en avoir la possibilité, dans la mesure où la présence rassurante d'un jeune à domicile est susceptible de les y aider. Les associations gérantes de ce concept s'assurent que les besoins réels de la personne vieillissante n'aillent pas au-delà de la convivialité ou de « menus services » (aides ponctuelles aux courses ou à la préparation du repas). En effet, comme nous l'avons dit, l'échange intergénérationnel ne doit pas s'apparenter à un travail à domicile déguisé, au risque de requalifier la relation entre les deux parties en contrat de travail de service ou d'aide à domicile.

Enfin, le public visé par les maisons partagées apparaît plus en demande de sécurité et de protection. Selon la fondatrice, ce public est constitué de retraités en GIR 5 et 6 (donc qui n'ont pas droit à l'APA) et connaissant des difficultés d'ordre social et économique : solitude, faiblesse du réseau de parenté, vétusté du domicile, entrée en EHPAD du conjoint, etc. La problématique consiste alors à trouver un équilibre entre besoin de soutien et promotion de l'autonomie des personnes âgées. Dans le cas de la première maison, réalisée sur la commune de Touscayrats, dans le parc de l'EHPAD et donc éloignée du centre bourg, il semble bien que ce soit la première option qui l'ait emporté. Les colocataires sont en difficultés assez sérieuses pour certains d'entre eux et ne sont pas encouragés dans la prise d'autonomie par un salarié accompagnant très présent. Le choix de la fondatrice du concept est de corriger ce phénomène dans le cadre de la sélection des résidents de la deuxième maison, située sur la commune de Tauriac. Leur autonomie et l'entraide réciproque devraient être favorisées par le fait que la maison sera mieux intégrée dans le village et éloignée de l'EHPAD (situé à une dizaine de kilomètres), que l'accompagnant salarié sera moins présent et, enfin, que les résidents auront davantage leur mot à dire sur l'entrée des autres résidents : la question affinitaire, essentielle pour partager un projet de vie collectif, sera prise en compte.

Derrière ces trois concepts, qui visent des publics différents, on trouve des systèmes d'acteurs les ayant conçus et/ou soutenus très différemment. On peut relier la question de l'autonomie et de la solidarité au nombre et à la qualité des partenaires privés ou publics de l'habitat. Plus les résidents sont autonomes et plus la solidarité entre pairs est valorisée, plus les « partenaires » sont en retrait. L'association « La Trame » porteuse du concept des cocons n'a qu'un rôle de mise en relation des personnes voulant partager un habitat et éventuellement de régulation de la dynamique de groupe. Cette association, très connue des médias, tant son concept est original, ne reçoit aucune subvention des pouvoirs publics. La présidente hésite à se lancer dans ce type de démarche, tout en en reconnaissant la pertinence pour assurer le développement futur des cocons. De nombreux partenaires se déclarent d'ores et déjà intéressés pour soutenir le concept : communes, bailleurs, CRAM (...). Pour autant, le soutien de ces structures aux projets de cocons qui se montent sur le territoire pourrait en modifier la nature ; l'implication d'un bailleur, par exemple, conduira à recourir au critère du revenu dans le choix des résidents.

Les communes sont les partenaires principaux des associations qui gèrent sur leur territoire les colocations jeunes-seniors ; cela leur permet d'être en mesure de proposer une offre supplémentaire en matière d'habitat des retraités, à côté des offres traditionnelles (résidences, EHPAD, habitat regroupé en centre bourg, etc.). Au niveau national, on sait que l'Etat participe à la promotion du concept (notamment dans les médias) qui est susceptible de favoriser l'accès des jeunes au logement, tout en aidant à rompre la solitude des personnes âgées. Le rapport Boulmier (2010) suggère à l'Etat, non pas de se substituer aux associations qui portent les colocations localement, mais d'aider à résoudre les problèmes juridiques

²⁹ Franco, 2010.

encore posés par cette formule et qui empêchent son développement. Par ailleurs, le Secrétariat d'Etat aux Personnes Agées, la Fondation Nationale de Gérontologie (FNG) et l'IEP Paris ont participé à la rédaction de la charte « un toit, deux générations » élaborée en décembre 2004 par l'association « Le Parisolidaire » et qui sert de référence en matière de colocation intergénérationnelle.

Enfin, le partenariat mis en œuvre autour des maisons partagées apparaît comme le plus vaste, mais aussi comme le plus traditionnel en matière de vieillissement : on ne trouve pas seulement cette fois les acteurs du secteur de l'habitat (communes, constructeurs, associations) mais aussi ceux du secteur social et médico-social (Conseil Général, CRAM, Mutualités, EHPAD, etc.). Ce réseau de partenaires, en donnant toute sa force au projet, contribue aussi à en définir très précisément la portée du point de vue du public concerné (contraintes de revenus, statut GIR, statut professionnel antérieur, appartenance à la commune, etc.).

2.3) Conclusion : les difficultés qui freinent le développement d'habitats intermédiaires de type PAR en France

Le travail de repérage mené par le CEDETE en France a conduit à identifier un certain nombre de concepts innovants en matière d'habitat de type PAR, dont certains pourraient être considérés comme plus proches du POUR. Au-delà des 3 concepts qui ont fait l'objet de nos enquêtes de terrain, citons aussi :

- l'accueil familial, d'abord pensé pour les personnes handicapées, il tend à concerner désormais les personnes âgées. L'accueil familial traditionnel (quelques retraités au sein d'une famille) est par ailleurs aujourd'hui complété par une formule en villa que l'équipe CITERES a étudiée ;
- la formule du « sas commun » consiste en une attribution conjointe par un bailleur de deux appartements à une famille avec enfants, d'un côté, et une (ou un couple de) personne(s) âgée(s) de l'autre. Les deux appartements sont reliés par une pièce commune destinée à concrétiser le vivre ensemble et la solidarité entre ces personnes, qui appartiennent à la même famille ou pas ;
- le concept de « résidence intergénérationnelle » n'est aujourd'hui pas du tout stabilisé et peut aussi bien caractériser des ensembles de logements attribués en binômes, que des projets visant à faire cohabiter divers publics spécifiques au sein d'un même ensemble, telle la résidence Mérieux à Lyon, construite et gérée par l'association « Habitat et Humanisme ». Le concept de résidence intergénérationnelle est repris aujourd'hui par des bailleurs sociaux dans le cadre de projets de rénovation ou de construction d'immeubles locatifs comprenant des espaces communs dans lesquels le « vivre ensemble » sera valorisé (activités communes, charte d'entraide, etc.) ;
- enfin, un certain nombre de projets se réclamant de l'« habitat coopératif » tentent de voir le jour. Le projet *Lo Paratge* ne rassemble que des retraités, tandis que celui de Colmar sera résolument intergénérationnel³⁰.

Ce foisonnement de projets et de concepts peut laisser croire à une explosion de l'habitat de type PAR en France. Ce n'est pas tout à fait le cas. Les formules les plus stabilisées de la colocation étudiants-seniors et de l'accueil familial, tout en connaissant un bon développement, ne sont pas pour autant choisies à grande échelle par les seniors. Pour ce qui

³⁰ Ces projets sont fédérés au sein de divers réseaux, dont le plus important est le réseau Habicoop.

est des projets des bailleurs les plus innovants (attributions en binômes et résidences intergénérationnelles) et surtout des projets d'habitat coopératif, s'ils sont nombreux et couvrent pratiquement l'ensemble du territoire (forte communication), les réalisations concrètes sont encore très réduites. De fait, les difficultés s'amoncellent sur le chemin des porteurs de projets. On est bien ici dans le champ de l'innovation, pour ne pas dire du « flou artistique » (Herbert, 2010). La mise en œuvre de ces formules souffre de la difficile convergence entre les domaines jusqu'alors séparés des politiques publiques de l'habitat d'une part, de la vieillesse, d'autre part (Argoud, 2009 ; Herbert, *op. cit.*).

Le cadre juridique de ces formules est en cours d'élaboration et reste, à certains égards, très problématique :

- le statut de « coopérative d'habitants », supprimé par la Loi Chalandon de 1971, ne peut être qu'expérimental en France aujourd'hui (à la différence d'autres pays où il est répandu) ;
- la modification des règles de l'attribution HLM, nécessaire pour pouvoir prendre en compte des binômes ou des groupes d'habitants, résulte pour l'instant de l'initiative personnelle d'un responsable plutôt que d'une pratique courante³¹ ;
- le statut de l' « accueillant familial » fait l'objet de divers manquements (remplacement, formation, indemnités chômage, etc.) et devrait bénéficier de nombreuses améliorations pour pouvoir devenir attractif (Rosso-Debord, 2008).
- enfin, les difficultés juridiques de la colocation étudiant-senior ont déjà été suffisamment évoquées pour qu'il ne soit pas nécessaire d'y revenir.

Dans le domaine financier, les obstacles sont également prégnants. Les montages sont forcément complexes et mobilisent des outils très divers (aides à la pierre, opérations cœur de village, crédits d'impôt, aides sociales, etc.)³², ou obligent à la création de nouveaux outils³³. Le coût du foncier et le manque de terrains disponibles constituent d'autres obstacles à la réalisation des projets d'habitat de type PAR, en particulier dans les grandes villes.

Au-delà de ces aspects juridiques, financiers ou techniques, les difficultés d'ordre social sont les plus cruciales : sur quels critères constituer les binômes (étudiant-senior ou famille-senior) et les groupes d'habitants ? Comment gérer la vie collective et les espaces communs ? Quels modes de prise de décision privilégier ? Faut-il laisser la solidarité s'organiser sur un mode spontané, interindividuel, ou bien faut-il l'inscrire dans des statuts collectifs ? Telles sont les questions qui ont été au centre de nos entretiens avec les résidents et qui seront traitées dans la suite de notre recherche.

³¹ Le projet de maison des Babayagas de Montreuil a bénéficié d'une telle mesure (Labit, 2010), tandis que le projet de maison Mosaïque de Chambéry a buté sur cet obstacle (entretien avec une responsable du projet, 31/03/11).

³² Pour une présentation complète de la multiplicité des outils mobilisables et de la diversité des pratiques suivant les territoires, voir Herbert (*op. cit.*).

³³ Pour ne citer qu'un exemple : le Conseil Régional d'Ile-de-France a dû créer une nouvelle ligne budgétaire afin de participer au financement de la maison des Babayagas (Labit, *op. cit.*).

3) L'habitat « PAR » en Allemagne (CEDETE)

3.1) Introduction : le vieillissement et le "déclin" démographiques en toile de fond du développement de l'habitat groupé autogéré

Si « *la France vieillit, l'Allemagne se fossilise* », selon Sievert et Klingholz (2010). L'écart de près de 4 points entre le pourcentage de personnes de 65 ans et plus dans la population totale en France et en Allemagne en 2007 (16,3 % contre 20 %) pourrait encore se creuser à l'avenir pour atteindre 7 points en 2050 (26,2 % contre 33,2 %). Ce vieillissement de la population, qui est l'un des plus élevés d'Europe, a poussé l'Allemagne à envisager la question des modes d'habiter des retraités sous un jour nouveau. Au-delà des solutions traditionnelles que sont le développement des services et de la domotique, la solidarité entre personnes est l'une des perspectives envisagées. De nombreux projets d'habitat groupé autogéré de retraités ou intergénérationnels ont ainsi émergé et ont aujourd'hui essaimé à travers tout le pays, y compris dans sa partie orientale, via des réseaux régionaux et nationaux très structurés³⁴. Le nombre de projets aujourd'hui réalisés serait de 250, concernant environ 8 000 seniors, selon une estimation déjà datée (Hieber et al., 2005). Ce chiffre a probablement encore augmenté aujourd'hui. Pour le seul Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, où nos enquêtes nous ont conduites, et qui est certainement l'un des Länder les mieux dotés dans ce domaine, on comptait, en 2009, 76 projets réalisés ou en cours de construction et 56 groupes ayant des projets très concrets³⁵.

Le développement de l'habitat communautaire (*Wohngemeinschaft* ou *Hausgemeinschaft*)³⁶, en lien avec la thématique du vieillissement de la population, a pu bénéficier en Allemagne du fait qu'il est depuis longtemps une réalité qui touche toutes les catégories de population, en particulier les étudiants. Les premiers projets de personnes vieillissantes ont émergé, dans le sillage du mouvement de 68, au début des années 80, et se sont concrétisés dans les années 90 (Mensch et Novy-Huy, 2008 ; Alheit, 2007). La question, aujourd'hui, est celle de la modélisation de l'habitat groupé autogéré ou communautaire, qui a largement fait la preuve de ses performances politiques, économiques et sociales. Le concept de SROI (*Social Return on Investment*) est actuellement développé par les chercheurs allemands (Halfbar, 2008) pour tenter de mettre en rapport les montants financiers investis dans ce type d'habitat et les montants financiers économisés grâce à lui (par exemple, une femme élevant seule ses enfants pourra prétendre retrouver un emploi et permettra ainsi à la collectivité d'économiser le montant de son allocation chômage, si le problème de la garde de ses enfants est résolu de façon bénévole au sein de l'habitat communautaire). Les plaidoyers en faveur de l'habitat groupé autogéré se multiplient au sein des pouvoirs publics et des bailleurs de logements, dont le souci de rentabilité financière du parc locatif devient crucial. L'argument principal pour ce type d'habitat est celui d'un attachement supérieur des locataires à leur bien immobilier, se traduisant par moins de *turn over*, de meilleures garanties de paiement et un entretien des parties communes plus soigneux (Mensch et Novy-Huy, op. cit.).

C'est grâce au concept d'auto-assistance (*Sebsthilfe*), qui consiste en l'entraide bénévole au sein de la communauté ou du voisinage, que se sont développés les premiers projets. Ce concept a fini par séduire les différents échelons gouvernementaux confrontés à la nécessité de réduire de façon drastique leurs budgets. On sait que la maîtrise des déficits publics n'est

³⁴ Par exemple le *Forum Gemeinschaftliches Wohnen* ou forum de l'habitat communautaire.

³⁵ Source : *Neues Wohnen im Alter e.V.*

³⁶ Appartement communautaire ou habitat groupé.

pas un vain mot en Allemagne et s'affiche bien plus ouvertement qu'en France. Aujourd'hui, la plupart des villes, des régions et le gouvernement fédéral lui-même ont des programmes plus ou moins ambitieux de soutien à l'habitat groupé autogéré. Ces programmes érigent en modèles à suivre des réalisations déjà existantes et qui ont vu le jour grâce à la ténacité de leurs initiateurs : travailleurs sociaux, militants associatifs ou religieux, simples citoyens. On classe donc aujourd'hui les projets d'habitat groupé autogéré en deux catégories : les projets de type « *bottom up* » (partis du terrain) et les projets de type « *top down* » (initiés par les pouvoirs publics).

Une autre caractéristique majeure des projets d'habitat groupé autogéré qui se sont développés dans le sillage de la prise en compte du vieillissement de la population, est leur dimension intergénérationnelle. On estime que les projets d'habitat groupé autogéré sont pour les deux tiers d'entre eux des projets intergénérationnels. Ce phénomène est à mettre en rapport avec la question de la faiblesse du taux de fécondité des femmes. Au-delà de la question du vieillissement, c'est en effet celle du déclin démographique qui préoccupe aussi l'Allemagne. La population allemande diminue depuis 2003 et pourrait perdre entre 8 et 14 millions d'habitants d'ici 2050, passant ainsi derrière la France, dont la population, quant à elle, est en croissance. Bien plus que le phénomène migratoire, c'est la fécondité des femmes qui est l'explication de ce différentiel (près de 2 enfants par femme en France contre 1,37 en Allemagne en 2007). Il n'y a là rien d'étonnant selon Sievert et Klingholz, qui rappellent que les politiques familiales sont bien différentes d'un pays à l'autre : la France soutient sa natalité depuis la deuxième guerre mondiale et a su s'adapter aux réalités sociales en développant une politique publique d'accueil des jeunes enfants qui a permis à leurs mères de travailler. Cela n'a pas été le cas en Allemagne, en particulier en Allemagne de l'Ouest : l'impossibilité de concilier vie familiale et vie professionnelle est aujourd'hui parfaitement intégrée par les jeunes Allemandes, qui ne prévoient pas d'augmenter leur nombre d'enfants, et il sera difficile de contrecarrer cette tendance selon ces deux auteurs³⁷. Les liens familiaux traditionnels, souvent distendus (divorce, éloignement géographique, décohabitation) ne pouvant venir compenser cette situation, on a souhaité en Allemagne recréer des liens de solidarité intergénérationnelle hors du cadre familial, en particulier au travers du concept d'habitat communautaire intergénérationnel, ou encore de celui de « maison des générations » (*Mehrgenerationenhaus*).

Nous nous arrêtons tout d'abord sur ce programme fédéral de « maisons des générations », car il nous permettra d'approfondir la façon dont est posée la question de l'habitat en lien avec celle du vieillissement et du déclin démographiques en Allemagne. Nous présentons ensuite nos enquêtes de terrain dans deux villes allemandes, où se sont développés de nombreux projets d'habitats groupés autogérés. Nous avons choisi les villes de Cologne et de Dresde, situées dans la partie occidentale pour la première et dans la partie orientale pour la deuxième. Ce choix nous permet de distinguer deux situations, qui présentent des similarités, mais aussi des différences liées au contexte historique et socio-économique dans lequel se développe l'habitat de type communautaire.

3.2) Le programme fédéral des « maisons des générations » : un bilan mitigé

Doté de 88 millions d'euros, ce programme fédéral a été lancé en 2006 par la ministre de la famille³⁸ Ursula von der Leyen, elle-même mère de sept enfants (Eckardt, 2006). Les maisons

³⁷ Les jeunes Allemandes issues de l'ex-RDA ont également intégré ces données et adoptent les mêmes comportements, dans la mesure où la politique d'accueil est-allemande a été démantelée après la réunification.

³⁸ *Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend* (BMFSFJ).

des générations sont des lieux où se rencontrent et s'entraident toutes les générations, au sein d'espaces communs entourés d'espaces verts et offrant divers services et activités : crèche, aide aux devoirs, thérapie familiale, promotion de la santé, services aux personnes âgées, « services de grands-parents d'adoption », animations culturelles ou sportives, éventuellement commerces, etc. Certaines maisons comportent aussi des logements pour personnes âgées. Les acteurs qui initient les maisons sont des communes, des associations, des structures sociales (enfance, santé, éducation) ou des églises, le plus souvent en partenariat.

Le soutien de l'Etat est financier (emplois, matériel, mobilier, aménagement des espaces communs) mais consiste également à réaliser la communication et l'évaluation du programme fédéral. Ce travail continu d'évaluation a permis de réaliser un premier bilan chiffré³⁹ : 500 maisons fonctionnent aujourd'hui en Allemagne, réparties sur l'ensemble du territoire, grâce à du personnel professionnel intervenant pour un tiers dans la prise en charge des services et activités proposés, et surtout grâce à 16 000 bénévoles intervenant pour les deux tiers dans cette prise en charge. Ce succès, selon le ministère, a entraîné le lancement d'un deuxième programme en 2011, qui prévoit de labéliser 450 nouvelles maisons des générations⁴⁰.

L'un des résultats majeur de l'évaluation, selon nous, est le constat d'une implication croissante des milieux économiques dans ce programme fédéral : les entreprises et chambres consulaires sont aujourd'hui devenues les premiers partenaires des maisons (22 % des partenaires) suivies par les associations et fondations, les écoles et structures de formation, les crèches et structures de l'enfance, les communes, les établissements de santé, les églises, etc. Au-delà d'un soutien financier, les milieux économiques s'impliquent en procurant des compétences ou du matériel aux maisons. Pour la nouvelle ministre de la famille Kristina Schröder, les entreprises ont aussi une responsabilité à exercer en matière de conciliation entre vie professionnelle et vie familiale, et donc d'augmentation du taux d'emploi des femmes.

La philosophie libérale du programme est ainsi clairement dessinée : il s'agit d'encourager, d'une part, les citoyens à s'auto-assister dans le cadre de l'engagement bénévole, d'autre part, les entreprises à exercer leur responsabilité citoyenne (*corporate citizenship*). Pourtant, rappelle Eckardt (*op. cit.*) ce programme fédéral s'est appuyé au départ sur un certain nombre de réalisations qui lui préexistaient, et qui avaient été développées dans une autre philosophie (tisser du lien social entre les générations) par des travailleurs sociaux et des militants associatifs ou confessionnels. Le programme fédéral peut d'ailleurs aussi bien permettre le renforcement de ces réalisations que susciter la création de nouveaux lieux. L'un des exemples mis en exergue est la « maison des générations Ouest » de Stuttgart créée au début des années 2000 et qui présente, quant à elle, la particularité de proposer 20 logements pour personnes âgées à côté des autres équipements : crèche et centre de loisirs, association parents-enfants et centre de services à domicile pour personnes âgées (Dehan, 2007). Selon Eckardt (*op. cit.*, p. 36) la véritable différence entre les premières maisons des générations, qui se sont développées à partir d'un engagement citoyen et celles qui seront désormais subventionnées dans le cadre du programme fédéral, est la place donnée au logement : « *ce type de logement est nécessairement locatif, puisque la maison est la propriété de l'institution promotrice, or les conservateurs allemands sont résolument pour l'accession à la propriété* ».

Qu'il y ait ou non possibilité de logement des personnes âgées dans les maisons des générations, la question du renforcement réel du lien intergénérationnel qu'elles visent reste en suspens. Les frictions entre enfants et seniors sont nombreuses et les personnes âgées sont

³⁹ Nous nous appuyons sur la brochure du BMFSFJ « *Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser* » de Janvier 2011, qui reprend les principaux éléments de cette évaluation.

⁴⁰ Voir le site www.mehrgenerationenhaeuser.de.

loin de souhaiter toutes jouer ce rôle de grands-parents d'adoption (Dehan, *op. cit.* ; Eckardt, *op. cit.*). Le ministère lui-même constate que les désirs de rencontre au sein des maisons des générations restent encore majoritairement orientés sur le groupe d'âge auquel on appartient.

3.3) Le cas de la ville de Cologne : résultats d'enquête de terrain

Cologne est la capitale du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie et l'une des plus grandes villes d'Allemagne, avec plus d'un million d'habitants. C'est une ville très attractive, en particulier vis-à-vis des jeunes, grâce à ses entreprises et son université. Ce phénomène permet à la ville d'accuser le vieillissement de sa population de façon beaucoup plus atténuée par rapport au reste de l'Allemagne. Aujourd'hui, 17,5 % de la population a plus de 65 ans et même si ce chiffre devrait monter à environ 20 % en 2035, il restera largement inférieur à celui du reste du pays. La ville est gouvernée depuis de nombreuses années par le SPD (sociaux-démocrates) qui a mis en place des politiques souvent innovantes dans le domaine du logement.

Depuis 2005, prenant conscience de l'intérêt que représente l'habitat groupé autogéré, en particulier de type intergénérationnel, pour les personnes âgées⁴¹, la ville de Cologne a décidé de s'impliquer de façon très concrète dans le soutien à ce mode d'habitat au travers d'un programme doté de 850 000 euros. Le programme consiste en un soutien financier aux investisseurs (bailleurs publics ou privés) décidés à construire un immeuble d'une vingtaine de logements pour un groupe d'habitants comprenant un tiers de personnes de plus de 60 ans, ainsi qu'une certaine mixité sociale, et qui se constitue en association afin de gérer sa vie commune. La ville de Cologne finance le loyer de l'appartement qui fait office d'espace commun⁴² pendant 20 ans, ainsi que la médiation au sein du groupe pendant toute la phase de démarrage ; la ville attribue également à l'investisseur des subventions, qui sont liées au nombre d'appartements construits, à leurs superficies et au fait qu'ils soient réservés à des publics à faibles revenus.

Après cinq années de fonctionnement, cette expérience est évaluée de façon positive, malgré les difficultés rencontrées, par la responsable du programme à la ville de Cologne⁴³. D'un point de vue quantitatif le résultat est certes en-deçà des objectifs : sur les neuf projets prévus (un dans chaque arrondissement de la ville) seuls cinq ont été réalisés et il a fallu constituer les groupes d'habitants pour trois d'entre eux. Les investisseurs a priori enthousiastes, manquent d'expérience pour ce type de projet monté avec un groupe d'habitants, qui participe à la conception et à la gestion de l'immeuble (seul le bailleur public de la ville a finalement été concerné par ce programme en prenant en charge les cinq projets). Le manque de terrain à bâtir à un coût abordable dans la ville de Cologne a également pu nuire à l'extension de ce programme. Mais l'essentiel est la participation des habitants à ce programme selon sa responsable, y compris dans les groupes constitués par la ville. Ces groupes se montrent très actifs, très investis dans leur projet, ce qui laisse présager de formes d'habitat réellement solidaires et conviviales entre ces voisins d'un nouveau type. Le bailleur devrait donc à terme retirer des avantages des efforts consentis liés au fait d'avoir impliqué les habitants dans la conception des lieux : moins de *turn over* chez les locataires, un meilleur entretien des espaces communs qui sont partagés, etc. Malheureusement, il est probable que la réduction

⁴¹ Un sondage réalisé en 2004 montre que 10% des plus de 60 ans vivant à Cologne sont intéressés par l'habitat groupé autogéré, dont la moitié par un habitat intergénérationnel.

⁴² Et qui peut donc être de nouveau affecté à la location en cas de dissolution de l'association d'habitants dès lors qu'il n'y aurait plus aucune vie commune.

⁴³ Entretien réalisé en août 2010.

drastique de ses dépenses publiques, à laquelle la ville doit désormais se consacrer, ne mette en péril ce programme très innovant.

Les projets de type *top down*, c'est-à-dire soutenus par les pouvoirs publics, sont cependant loin d'être les plus nombreux dans la ville, qui comporte bien plus de projets de type *bottom up*. En effet, à Cologne comme ailleurs en Allemagne, les citoyens et militants associatifs ou confessionnels se mobilisent depuis une vingtaine d'années pour monter des projets d'habitats groupés autogérés. Plusieurs réseaux existent aujourd'hui qui fédèrent ces projets, leur apportent conseils et soutien, aussi bien dans la phase de démarrage que par la suite. L'une de ces associations les plus actives en Rhénanie du Nord est *Neues Wohnen im Alter* (Nouvel habitat dans l'âge) qui soutient plus particulièrement les projets d'habitats groupés autogérés au sein desquels la question du vieillissement est prise en compte. Si les débuts ont été difficiles, l'association *Neues Wohnen im Alter* a par la suite reçu le soutien des pouvoirs publics (*Land* en particulier) : elle est devenue le bureau régional du conseil à l'habitat autogéré, et des emplois ont pu être créés. Mais les finances publiques exsangues de la ville conduisent aujourd'hui à remettre en cause toutes les subventions de l'association, qui se voit de nouveau contrainte de ne fonctionner que grâce au bénévolat⁴⁴.

L'un des projets qui a été soutenu par *Neues Wohnen im Alter* est l'immeuble intergénérationnel autogéré de *Wohnen mit Alt und Jung*⁴⁵, dans lequel nous avons enquêté. Ce projet est né en 1985 de la rencontre d'un groupe de femmes qui conçoivent le concept d'un habitat dans lequel les générations pourraient cohabiter de façon conviviale et s'entraider au quotidien. L'élément décisif dans l'avancée de ce projet, qui mettra une dizaine d'années à se concrétiser, est l'investissement d'un gros bailleur de la ville, la coopérative d'habitat *Ehrenfelder*. Pour le représentant de la coopérative, il était naturel que *Ehrenfelder*, qui a été fondée en 1899 par des patrons philanthropes et des associations ouvrières, accepte de soutenir un tel projet dans un quartier d'habitat social de la ville de Cologne⁴⁶.

L'immeuble construit par la coopérative d'habitat en proche banlieue comprend des logements subventionnés (réservés à certaines catégories de population) et des logements non subventionnés (accessibles à tous). Le cadre de vie est exceptionnel : les logements sont vastes et lumineux, bénéficiant tous d'un balcon donnant sur un superbe jardin. Les espaces communs sont importants et bien équipés. La coopérative d'habitat est l'acteur essentiel de la réalisation du projet, qui a coûté un peu plus de 4 millions d'euros, même si quelques subventions publiques, relativement anecdotiques, ont également pu être collectées. La coopérative a fait participer le groupe d'habitants à la conception du bâtiment et reste aujourd'hui son interlocuteur principal.

Le groupe d'habitants s'est quant à lui constitué en association afin de gérer sa vie commune et de décider de l'attribution des logements. Pour le représentant de la coopérative d'habitat, les lenteurs et les complexités liées à ce processus participatif ne sont pas négligeables. Les médiations de conflits au sein du collectif d'habitants sont parfois nécessaires ; le droit du groupe à choisir de nouveaux locataires qui soient compatibles avec le projet peut conduire à une vacance plus ou moins longue des logements. Mais le bailleur ne regrette pas son investissement : l'attachement des locataires à leur habitat est effective et constitue l'élément essentiel pour lui du « retour sur investissement ».

⁴⁴ Entretien avec une responsable de l'association, août 2010.

⁴⁵ Que l'on pourrait traduire par « Habiter avec des vieux et des jeunes ».

⁴⁶ Entretien réalisé en août 2010.

Le tableau suivant synthétise les caractéristiques principales de cet habitat intergénérationnel et autogéré.

Tableau 6 : L'habitat Wohnen mit Alt und Jung à Cologne

Historique	1985 : premières réunions du groupe 1994 : création de l'association « <i>Wohnen mit Alt und Jung</i> » 2006 : emménagement progressif des locataires
Composition du groupe	21 femmes de 34 à 73 ans (dont 10 femmes de plus de 60 ans) 10 hommes de 31 à 60 ans 10 enfants de 1 à 10 ans
Nombre et types d'appartements	30 appartements du T2 (50 m ²) au T4 (90 m ²)
Espaces communs	Grande salle commune avec cuisine équipée, atelier, salle de sport, home-cinéma, buanderie, jardin et aire de jeux pour enfants, terrasse.
Environnement	Proche banlieue bien desservie par les transports, parc tout proche.



L'immeuble autogéré intergénérationnel « Wohnen mit Alt und Jung »

3.4) Le cas de la ville de Dresde : résultats d'enquête de terrain

En Allemagne de l'Est, plus de 20 ans après la chute du mur de Berlin, on constate que l'idée de l'habitat groupé autogéré est beaucoup plus récente et moins répandue qu'en Allemagne de l'Ouest. On constate que ce concept a été importé de la partie Ouest vers la partie Est par des militants, qui étaient autrefois dans l'opposition au régime communiste de la RDA et principalement organisés au sein des milieux de l'Eglise. Une autre différence avec les anciens Länder est le niveau des retraites, bien plus bas dans les nouveaux Länder : en 2008, les revenus nets des ménages de l'Allemagne de l'Est équivalaient globalement à 75 % des revenus nets à l'Ouest⁴⁷. Par ailleurs, le pourcentage de personnes propriétaires de leur logement est moins important : en 2008, 39 % des ménages de l'Est contre 50 % des ménages

⁴⁷ Statistisches Bundesamt Deutschland, Pressemitteilung Nr.456 vom 08.12.2010.

de l'Ouest étaient propriétaires de leur logement⁴⁸.

Nous avons choisi la ville de Dresde pour mener nos investigations de terrain.

Dresde est une ville de 500 000 habitants, qui est la capitale du Land de Saxe. C'est une ville particulièrement vieillissante, puisque 27 % de la population a déjà plus de 60 ans. Depuis 20 ans, le Land est gouverné par les conservateurs de la CDU (chrétiens-démocrates). La ville de Dresde, à l'instar de toute l'Allemagne de l'Est, n'a jamais développé de politique de logement social (*sozialer Wohnungsbau*), c'est-à-dire le logement sous conditions de revenus, mais uniquement une politique de logement public (*geförderter Wohnungsbau*).

A Dresde, la part des ménages d'une personne est en constante augmentation (pas seulement parmi les personnes âgées) et le logement adapté à cette réalité manque cruellement. La totalité du parc de logements appartenant à la Ville (*kommunale Wohnungen*), soit 48 000 appartements, a été vendue à des fonds d'investissement privés en 2006, d'où la capacité limitée pour la ville d'influencer la politique locale du logement. Le seul domaine encore subventionné est celui de la réhabilitation des immeubles et de quartiers entiers (*Sanierungsgebiet*), tel Dresden-Pieschen, le quartier où se trouve l'un des deux habitats que nous avons visité.

Par ailleurs, la ville de Dresde subventionne une politique envers les seniors (*Seniorenarbeit*) à hauteur de 1,5 million d'euros par an et coopère avec les acteurs associatifs et les prestataires de services pour personnes âgées. A Dresde, on compte 93 services d'assistance et de soins à domicile, ce qui représente un nombre très important, selon la responsable du service social de la ville⁴⁹. Les responsables de la politique communale envers les seniors, s'appuyant sur des sondages locaux, considèrent qu'un pourcentage négligeable de retraités souhaiteraient vivre dans un habitat communautaire et privilégient donc le maintien à domicile. La priorité est donc de rendre la ville et les logements plus accessibles aux personnes âgées.

Pour autant, la ville, par le biais de son service social, subventionne l'association AWiG (*Alt werden in Gemeinschaft* ou « Devenir vieux en communauté »)⁵⁰ à l'origine des six projets d'habitats groupés autogérés qui existent à Dresde ? Cette subvention est toutefois assez modeste, puisqu'elle n'est destinée qu'aux frais matériels, à hauteur de 6 000 euros par an. Le premier projet a été créé au rez-de-chaussée d'une tour (construction typique pour le logement neuf en RDA) en 1998, sans que la ville n'y participe de manière quelconque. La ville ne subventionne aucun projet d'habitat directement, mais coopère avec l'AWiG pour la formation des bénévoles et pour cette forme d'habitat dans le cadre des campagnes de sensibilisation.

L'association AWiG est donc l'acteur central de l'habitat groupé autogéré de personnes vieillissantes à Dresde. Elle a été fondée il y a quinze ans par deux activistes proches des milieux associatifs de l'Eglise, qui partageaient des valeurs sociales et humanistes. Après la chute du mur, les initiateurs ont connu le concept de l'habitat groupé autogéré en Allemagne de l'Ouest et ont voulu transposer l'idée à l'Est, convaincus qu'on vieillit mieux ensemble que chacun chez soi. Pour cela, il fallait créer une structure associative pour accompagner et soutenir les initiatives privées, car "*la situation était quand-même difficile après la chute du mur, et les gens avaient besoin d'être pris par la main, surtout au début*"⁵¹. C'est une

⁴⁸ Statistisches Bundesamt Deutschland, Pressemitteilung Nr.449 vom 25.11.2009.

⁴⁹ Entretien réalisé en août 2011.

⁵⁰ Depuis 2008, l'association a changé de nom et s'appelle désormais *Verein für gemeinschaftliches Wohnen*, soit « Association pour le logement communautaire », son acronyme restant inchangé.

⁵¹ Entretien réalisé en août 2011.

particularité de l'Est, qui contraste avec les associations d'Allemagne de l'Ouest qui se battaient pour leurs projets d'habitat dès le début de manière autonome. Le travail de l'association AWiG, qui est financée par les cotisations de ses membres, concerne trois domaines :

- accompagner les habitats existants (dont intervention et conseil en cas de conflits) ;
- faciliter la coopération entre partenaires pour la mise en œuvre de nouveaux projets ;
- mener des campagnes de sensibilisation pour le grand public sur le thème de l'habitat communautaire, aussi bien pour les personnes âgées que pour des groupes intergénérationnels.

Depuis sa création, l'association a pu accompagner et réaliser 6 projets à Dresde dont 3 dans des « tours », donc des barres d'immeubles de l'ex-RDA. Dans chacune de ces tours, un étage a été transformé en habitat autogéré avec création d'espaces communs. Les 3 autres projets sont des projets de réhabilitation d'immeubles vétustes (*Kernsanierung*). Tous ces projets sont des immeubles d'habitation pour locataires. Jusqu'à présent, il n'y a pas eu de projet pour propriétaires à Dresde. Pour la transformation ou la construction de ces projets d'habitat de retraités, l'AWiG a coopéré aussi bien avec la société de construction de logement de la ville de Dresde, avant sa privatisation, qu'avec des investisseurs privés, qui entrent parfois eux-mêmes en contact avec l'AWiG, pour la réhabilitation d'un immeuble par exemple. Tous les projets d'habitat comportent des appartements individuels et des espaces communs. Le loyer des espaces communs est inclus dans le loyer mensuel global payé par tous les locataires. Les 6 projets de l'AWiG sont parfaitement bien desservis par les transports en commun. Nous avons visité deux de ces projets : Ehrlichstrasse à Dresde-Mitte et Leipziger Strasse à Dresde-Pieschen.

Le projet de la Ehrlichstrasse existe depuis juin 2007 et est situé dans un bel immeuble ancien entièrement réhabilité, avec une vaste cour, en plein centre-ville de Dresde. Le complexe abrite, au-delà du projet d'habitat, les locaux de l'association AWiG au rez-de-chaussée, ainsi qu'une maison de retraite dans un immeuble adjacent gérée par le même bailleur des locaux. Ce projet est reparti sur deux étages, avec 21 appartements, la plupart des 2 pièces, et quelques grands studios. La superficie varie entre 35 m² et 70 m². La moitié des appartements ont un balcon sur cour. On y trouve également un appartement à louer pour les invités des habitants du projet (*Gästewohnung*), une grande salle commune avec cuisine sur chaque étage, une salle de sport, un espace pour faire des expositions et une salle de bain commune spacieuse, avec une baignoire accessible en chaise roulante. Chaque appartement est adapté aux besoins des personnes à mobilité réduite, avec des douches italiennes. Des ascenseurs desservent les différents espaces de l'immeuble.

Le bailleur, CULTUS GmbH, a été partie prenante dans la conception de ce projet d'habitat. Très actif, il participait régulièrement aux réunions et discussions du groupe (essentiellement des femmes âgées) qui s'est constitué quelques années avant la réalisation du projet. Depuis l'emménagement, la communication entre les habitants et le bailleur est restée très bonne. Quand un appartement se libère, le groupe d'habitants présents a le droit de proposer des nouveaux locataires, qui doivent être intéressés par le fonctionnement collectif du projet. Le conseil des habitants du projet de la Ehrlichstrasse gère une liste d'attente car actuellement, il y a plus de demandes que d'appartements libres.

Le projet est aujourd'hui habité par 18 femmes âgées vivant seules et par 3 couples mariés. Les habitants du projet se réunissent une fois par semaine pour la journée à thème (lectures, discussions, classes de peinture et de céramique) ; ils organisent également des sorties culturelles ou des ballades, et sont parfois rejoints par les personnes intéressées par ce projet et membres de la liste d'attente.

Le projet de la Leipziger Strasse est le dernier projet en date de l'association AWiG, inauguré en novembre 2010. L'idée de ce projet a été portée pendant de longues années par plusieurs hommes âgés qui voulaient créer un projet d'habitat groupé autogéré pour personnes âgées homosexuelles. Le projet initial ne pouvant pas être réalisé, l'immeuble est devenu un habitat intergénérationnel, qui se veut ouvert et accueillant pour des gens d'âges, origines, modes de vie et sensibilités différents. C'est grâce à une proposition de la ville de Dresde de réhabiliter un immeuble vétuste sur un terrain sur les berges de l'Elbe que ce projet a pu prendre forme : la ville finançant encore la réhabilitation de certains quartiers délabrés, le quartier de Pieschen pouvait bénéficier de ces subventions. Le rez-de-chaussée de l'immeuble entièrement restauré est aujourd'hui occupé par deux associations de propriétaires de bateaux, tandis que les trois étages le sont par le projet d'habitat groupé autogéré.

Sur chaque étage, on trouve 4 appartements de deux pièces, avec une superficie entre 34 m² et 57 m², tous avec de grands balcons surplombant l'Elbe. Derrière l'immeuble, il y a un petit jardin qui donne directement sur la rivière. Parmi les espaces communs, on trouve une grande salle avec une cuisine équipée et une salle de bain spacieuse, avec une baignoire accessible pour des personnes en chaise roulante. Comme dans tous les autres projets de l'association, chaque appartement est adapté aux besoins des personnes à mobilité réduite, et les salles de bain ont toutes des douches italiennes. Un ascenseur dessert les trois étages de l'immeuble. Aujourd'hui, les habitants sont âgés entre 21 et 72 ans : 7 femmes seules dont 2 de plus de 60 ans, 3 hommes seuls de plus de 60 ans et 2 jeunes couples (hétérosexuels). Si un appartement devait se libérer, les personnes intéressées par ce projet d'habitat devraient venir au moins trois fois aux réunions des habitants pour se montrer suffisamment intéressées par la vie du collectif.



La façade de l'immeuble et la salle commune (Leipziger Strasse)

3.5) Synthèse conclusive

On est surpris aujourd'hui en Allemagne par l'existence d'un véritable modèle d'habitat communautaire. Ce dernier concerne pour une large part des projets de personnes vieillissantes ou des projets intergénérationnels. Ce modèle comporte plusieurs caractéristiques :

- il est né de la rencontre d'un groupe de personnes souhaitant cohabiter et d'un bailleur (public ou privé) de logements locatifs (dont une partie peut être subventionnée) ;

- il comprend des studios ou appartements bien équipés (cuisine, salle de bain, souvent balcon, etc.) et de nombreux espaces communs (salle, salon, cuisine, appartement pour invités, jardin, buanderie, etc.) ;
- d'autres partenaires ont pu contribuer à la naissance du projet (ville qui a proposé un terrain, association qui a aidé le groupe d'habitants a monté son projet et qui intervient encore pour d'éventuelles médiations).

La thématique du logement groupé autogéré (ou communautaire) a d'abord été portée par des militants (associatifs, religieux) et a longtemps peiné à se concrétiser. Les premiers projets, nés dans les années 1980, ont mis plus de 15 ans à voir le jour. L'intérêt des constructeurs de logement locatif pour cette initiative citoyenne a été déterminant pour faire avancer les projets. Ce n'est que lorsque le groupe peut mobiliser un bailleur, décidé à investir dans son projet, que ce dernier voit le jour. D'autres partenaires ont pu également soutenir ce type d'initiative, sans que leur impact n'apparaisse pour autant aussi déterminant que celui des bailleurs. Les pouvoirs publics sont impliqués dans le subventionnement du logement social ; les municipalités peuvent participer à l'accompagnement des groupes et éventuellement les aider avec quelques subsides ; les associations et leurs fédérations apportent soutien, conseil et médiation aux personnes qui veulent constituer un groupe de futurs cohabitants.

C'est donc un modèle que l'on pourrait qualifier de « gagnant-gagnant » et qui combine les intérêts des locataires organisés en collectif et ceux du bailleur, qui domine aujourd'hui en Allemagne. Le groupe bénéficie d'un environnement privilégié et d'espaces communs, tandis que le bailleur voit son parc correctement entretenu et le *turn over* des locataires diminuer. Ce n'est que dans la phase suivante de notre recherche que nous entreprendrons de mesurer la satisfaction et les éventuelles difficultés des résidents âgés dans ce type d'habitat. Mais d'ores et déjà, constatant que ce modèle se développe non seulement en Allemagne, mais aussi dans d'autres pays d'Europe du Nord, en particulier la Suède, on s'interroge sur les raisons pour lesquelles il ne pourrait être adapté en France. Il semble en tout cas satisfaire les bailleurs, pour qui l'apprentissage de cette façon de construire et d'offrir du logement peut être délicat (répondre aux besoins d'un groupe, écouter ses suggestions) mais paraît « rentable » *in fine*.

Bibliographie

Alheit Peter, *Die Göttinger Alten-WG*, Endbericht für das Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2007

Argoud Dominique, Gisèle Bessac, Pierre-Henri Daure, « Territoires et vieillissement, L'invention au quotidien », in *Les annales de la recherche urbaine*, 2006, n°100, pp. 29-32

Argoud Dominique, « De nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées : d'hier à aujourd'hui. Du point de vue de la Fondation de France », in *Gérontologie et société*, 2006, n° 119, pp. 85-92

Argoud Dominique, *L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ?*, *Enquête auprès des nouvelles formules d'habitat pour personnes âgées*, Rapport final PUCA, 10/2008, 136p

Beffara Jacques, *Santé en région Centre, tome 1 : le vieillissement*, travail collectif de la commission « Qualité de la vie » du Conseil Economique et Social de la région Centre, 01/2004, 91p + annexes

Bernard Nicolas, « Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer », in *Courrier hebdomadaire* 2007, n°1970, pp. 5-36

Bouchard Marie J., « De l'expérimentation à l'institutionnalisation positive : l'innovation sociale dans le logement communautaire au Québec », in *Annals of Public and Cooperative Economics*, vol. 77, Issue 2, 2005, pp. 139-166

Boulmier Muriel, *L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir*, Rapport au ministère du logement et de l'urbanisme, La Documentation Française, 10/2009, 82p

Boulmier Muriel, *Bien vieillir à domicile. Enjeux d'habitat, enjeux de territoire*, Rapport remis à Benoist Apparu, Secrétariat d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, 2010, 82p + annexes

Boutrand Monique, *Seniors et cité*, Avis et Rapports du Conseil Économique, Social et Environnemental, 2009, 263p

Caisses d'Épargne pour la Solidarité, *Logement : entre solidarités et exclusions*, *Diagonales*, 06/2006, n°4, 101p

Charlot Valentine, Caroline Guffens, *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*, Fondation Roi Baudouin, Namur : Les Editions Namuroises, 01/2006, 281p

Cliché Laurence, *L'environnement urbain autour des résidences privées pour personnes âgées : un milieu optimal pour les vieux jours ? Localisation et caractérisation des milieux d'insertion des résidences privées avec services pour personnes âgées sur l'île de Montréal*, Mémoire de maîtrise en études urbaines, Institut national de la recherche scientifique, Montréal, 2008, 164p + annexes

CODERPA, Le Conseil Général de Loire Atlantique et AURAN, *Les besoins d'habitat liés au vieillissement de la population en Loire-Atlantique*, 11/2010, 61p

Côté Pierre, « Une expérience de regroupement des gens du 3ème âge en milieu rural » in *Santé mentale au Québec*, vol. 5, 1980, n°2, pp. 102-111

Dehan Philippe, *L'habitat des personnes âgées*, Paris : Le Moniteur, 2007, 343p

Devals Nadine, *L'unité de vie de proximité pour personnes âgées : entre l'aide à domicile et la structure collective*, Mémoire de l'Ecole Nationale de la Santé Publique, 2003, 81p + annexes

Direction Régionale de l'Équipement Poitou-Charentes, *Étude sur les besoins en logement des personnes âgées*, Rapport final, 08/2007, 67p + annexes

Direction Régionale de l'Équipement Poitou-Charentes, *Les besoins en logement des personnes âgées*, Présentation du 4 octobre 2007, 38p

Djellal Faridah, Faïz Gallouj et Karim Gallouj, « La dynamique de l'innovation et du changement dans les services de soins aux personnes âgées », in *RFAS*, 2004, n°3, pp.139-169

Dubois Marianne, *Rapport d'information fait au nom de la délégation aux droits des femmes et à l'égalité des chances entre les hommes et les femmes sur le genre et la dépendance*, Assemblée Nationale, 11/2011, 50p + annexes

Dumont Gérard-François, « Le vieillissement et la « gérontocroissance » : définitions, facteurs et types » in *Les territoires face au vieillissement en France et en Europe*, Gérard-François Dumont (Dir), Paris : Editions Ellipses, 2006, 416p

Durett Charles, *Senior cohousing : A community approach to independent living. The Handbook*, Berkeley : Habitat Press, 2005, 246p

Eckardt Frank, « La maison des générations en Allemagne, Un nouveau programme gouvernemental » in *Les annales de la recherche urbaine*, 2006, n°100, pp. 33-37

Esping-Andersen Gosta, *The three worlds of welfare Capitalism*, Cambridge : Polity Press, 1990, 260p

Fédération nationale des agences d'urbanisme et Fondation de France, *Viellir dans son quartier, dans son village*, 10/2004, 31p

Franco Alain, *Vivre chez soi. Autonomie, Inclusion et projet de vie*, Rapport remis à Nora Berra, Secrétariat d'Etat en charge des Aînés, 2010, 95p

Garat Isabelle et Sophie Vernicos, « Villes des jeunes, ville des vieux, Cohabitations et concentration des âges dans l'espace urbain », in *Les annales de la recherche urbaine*, 2006, n°100, pp. 43-50

Gimbert Virginie et Clélia Godot (coord.), *Vivre ensemble plus longtemps, Enjeux et opportunités pour l'action publique du vieillissement de la population française*, Centre d'analyse stratégique, 07/2010, 261p

Grenier Corinne, « Introduction au cahier : La personne âgée : de nouvelles frontières pour comprendre et agir », in *Revue management et avenir*, 6/2009, n° 26, pp. 127-141

Gucher Catherine (Dir), Isabelle Mallon et Véronique Roussel, *Vieillir en milieu rural : chance ou risque de vulnérabilité accrue ?*, Rapport de recherche GIS Institut National de la Longévité et du Vieillissement – INSERM, 2004-2007, 256p + annexes

Halfbar Berndt, « Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens », dans K. Mensch, R. Novy-Huy (sous la direction de), *Raus aus der Nische – rein in den Markt ! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*, Schader-Stiftung und Stiftung Trias, 2008

Herbert Béatrice, *La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat, Réalités et perspectives*, ANIL Habitat Actualité, 04/2010, 123p

Hieber Annette, Mollenkopf Heidrun, Wahl Hans-Werner, Oswald Frank, *Gemeinschaftliches Wohnen im Alter : Von der Idee bis zum Einzug*, Deutsches Zentrum für Altersforschung an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, 2005

Kähler Margrethe, « Collective housing and well-being », in Vestbro (Dick Urban) (ed.), *Living together – Cohousing ideas and realities around the World*, Proceedings from the international collaborative housing conference, Stockholm, 5-9 May/2010

Kerhuel Nicole, *Vieillissement et habitat, Recherche comparée sur les politiques de l'habitat en direction des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie*, Rapport final PUCA, 12/2001, 102p + annexes

Labit Anne, « L'habitat solidaire. Expériences de femmes vieillissantes », in *Revue Multitudes*, 2009, n°37/38, pp. 247-252

Labit Anne et Karine Chaland, « L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne: perspectives d'avenir dans le contexte du vieillissement démographique », in *Espace, Populations, Sociétés*, 2010, n°1, pp. 131-142

Labit Anne, « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in MEMBRADO Monique et ROUYER Alice (dir.), *Habiter et Vieillir*, Toulouse : ERES, 2011, A paraître

Le Bouler Stéphane, *Personnes âgées dépendantes : bâtir le scénario du libre choix*, Rapport de la mission « Prospectives des équipements et services pour les personnes âgées dépendantes », Centre d'analyse stratégique, 06/2006, 223p + annexes

Mahé Typhaine, *Formules de logements groupés et autonomie des usages, Evaluation de ces formules au niveau international et national*, Fondation Caisses d'Epargne pour la solidarité, 2006, 121p + annexes

Mayerl Roland, « L'habitat des personnes âgées... enjeu des solidarités intergénérationnelles futures » in *Génération*, 11/1997, n°10-11-12, pp. 13-16

Mensch Karin et Rolf Novy-Huy (ed.), *Raus aus der Nische – rein in den Markt ! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*, Schader-Stiftung und Stiftung trias, 2008

Mousli Marc, *Conséquences du vieillissement de la population en région Centre, Volume2*, Préfecture de la région Centre – Secrétariat général pour les affaires régionales, 11/2009

Nemoz Sophie, « De la « co-âgitation » urbaine aux « maisonnées » intergénérationnelles », in *Agora Débats/Jeunesses*, 2008, n°49, pp. 14-18

Pennec Simone, « Les pratiques de la ville entre anonymat et proximité, Garder une relation urbaine au monde », in *Les annales de la recherche urbaine*, 2006, n°100, pp. 51-58

Perrig-chiello Pasqualina, « Images sexuées de la vieillesse : entre stéréotypes sociaux et auto-définition », in *Retraite et société*, 03/2001, n° 34, pp. 69-87

Pihet Christian, « Du vieillissement dans les villes à des vieilles pour le vieillissement ? » in *Les annales de la recherche urbaine*, 2006, n°100, pp. 15-22

PUCA, *Vieillissement de la population et habitat, Bilan de la consultation de recherche*, 02/2007, 51p + annexes

Rabinovich Adriana et Lena Poschet, *Vivre autrement : la coopérative de l'habitat associatif*, Rapport de recherche de l'École polytechnique fédérale de Lausanne, 2007, 164p + annexes

Rosso-Debord Valérie, *Vers un nouvel accueil familial des personnes âgées et des personnes handicapées*, Rapport parlementaire, 2008, 21p

Sen Amartya, *Repenser l'inégalité*, Ed. du Seuil, 2000, 281p

Sen Amartya, *L'économie est une science morale*, La Découverte, 2004, 125p

Sievert Stephan et Reiner Klingholz, « Le décrochage démographique France-Allemagne », in *Visions franco-allemandes*, 2010, n°16, CERFA/IFRI, 33p

Van de Velde Cécile (coord.), « Entre les âges », in *Agora Débats/Jeunesses*, 03/2009, n°49, pp. 14-18

Vermeersch Stéphanie, « Quand bien vieillir rime avec vivre ensemble », in *Territoires*, 2010, n°508, pp. 32-35.

Vestbro Dick Urban (ed.), *Living Together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*, Royal Institute of Technology/Kollektivhus NU, Stockholm, 2010

Viriot-Durandal Jean-Philippe, *Le pouvoir gris. Sociologie des groupes de pression de retraités*, Paris : PUF, 2003, 514p