

Selon l'Insee, en 2060, le nombre des plus de 85 ans atteindra 5 millions de personnes en France, contre 1,4 aujourd'hui.

Une situation qui n'a rien d'exceptionnel puisqu'un Européen sur cinq a plus de 65 ans. Quels logements, quels services offrir à cette population vieillissante? Et comment l'aider à vieillir là où elle a vécu? État des lieux des solutions existantes.

Villes « âge friendly »

Sur l'impulsion de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), le Réseau francophone des villes amies des aînés (RFVAA) s'attache depuis sa création, en 2012, à multiplier les initiatives favorisant le bien-être des seniors. Il fédère aujourd'hui plus de 140 villes, qui s'engagent à encourager le vieillissement actif et la lutte contre l'âgisme, c'est-à-dire la discrimination fondée sur l'âge. Habitat, culture, transports ou encore information et communication, les leviers d'action sont divers. Ainsi, la ville de Rezé, en Loire-Atlantique, a mis en place le service « Votre second souffle » pour soutenir les aidants, souvent épuisés. Ils peuvent être remplacés, de quelques heures à quelques jours, par un professionnel. Un répit bienvenu pour se rendre à un rendez-vous ou simplement se consacrer à autre chose. À Rennes, des marches exploratoires ont été menées avec les aînés pour mettre en place des aménagements urbains adaptés. Favoriser la mobilité des plus âgés : c'est aussi la préoccupation qui a animé la ville de Belfort pour installer et créer des bancs avec le concours de kinésithérapeutes et d'ergothérapeutes. Autre projet, même ambition inclusive : la municipalité de Bron, dans le Rhône, a conçu un guide seniors grâce à l'expertise d'habitants seniors, dont les contenus et la mise en page sont accessibles à tous.

Accessibilité

Selon un récent rapport des Petits Frères des pauvres [*Solitude et isolement des personnes âgées en France. Quels liens avec les territoires?* Sept. 2019], 4,6 millions de Français de plus de 60 ans souffrent de solitude et 3,2 millions présentent « un risque d'isolement relationnel ». La mobilité, et donc l'accessibilité des transports et au bâti, sont des outils clés pour lutter contre cet isolement. Mais de la théorie à la pratique, la route est longue. Selon une enquête du Laboratoire de la mobilité inclusive, réalisée avec l'Insee, près de la moitié des 75 ans et plus se disent gênés pour se déplacer, et un quart n'effectue aucun déplacement de toute la semaine.

Que dit la loi? Depuis 2005, elle vise à garantir l'égalité des droits et des chances pour les personnes handicapées et, plus

According to the French statistics agency INSEE, the number of over-85s will reach 5 million by 2060, compared to 1.4 million today. This situation is far from exceptional, with 1 in 5 Europeans already older than 65. What kind of living arrangements and services does this ageing population require? How can they be supported so that they can 'age in place'? Some of the answers to these questions are already taking shape.

Age-Friendly Cities

At the impetus of the World Health Organization (WHO), the Francophone Network of Age-Friendly Cities (RFVAA) has been working since its founding in 2012 to promote initiatives that foster the well-being of older people. Today, it brings together more than 140 communities that promote active ageing and combat ageism (discrimination on the basis of age) through interventions in diverse fields, including housing, culture, transport, IT and communication. For example, the town of Rezé in France's Loire-Atlantique region has set up the 'Votre second souffle' service to support exhausted carers. It offers them to be replaced by a professional, for a couple of hours or a few days. A welcome break to go to an appointment or simply focus on something else. In Rennes, safety audits have been carried out with older people to develop more appropriate urban infrastructure. The town of Belfort aims to promote older people's mobility by installing benches with the help of physiotherapists and occupational therapists. Another project with the same inclusive ambition is an older person's handbook developed by the town of Bron (near Lyon), which features universally accessible content and design.

Accessibility

According to a September 2019 report by the organisation Petits Frères des pauvres (in translation, Solitude and isolation among older people in France: the influence of place), 4.6 million French over-60s suffer from loneliness, and 3.2 million are at risk of "relational isolation". Mobility, including the accessibility of transport and buildings, is a key tool in the fight against these conditions. However, there is some distance between the theoretical consensus and practical responses on the ground. According to a survey conducted by the Inclusive Mobility Laboratory and INSEE,

gement, pour les personnes à mobilité réduite, dont les personnes âgées : « *La chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite* », (art. 45, loi du 11 février 2005).

Dans ce cadre, de nombreuses initiatives voient le jour. En dernier, le Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP) a mis en place la gratuité du titre de transport en commun à 200 000 personnes âgées de plus de 65 ans, sous condition de ressources. Mais en l'absence d'ascenseurs ou d'escalators, le précieux sésame perd de son intérêt...

Par ailleurs, la loi Élan a récemment diminué les exigences en matière d'accessibilité du bâti : seuls 20% des logements neufs (contre 100% auparavant) ont désormais pour obligation d'être adaptés aux personnes handicapées, les 80% restants pouvant se contenter d'être « évolutifs ». Pourtant, l'accessibilité des logements touche plus de 10 millions de Français, et selon une enquête Ifop, 9 sur 10 disent vouloir vieillir chez eux...

Résidences seniors et autres Marpa

Dans un contexte d'augmentation de l'âge moyen, la perte d'autonomie devient un sujet de réelle inquiétude des Français (*sondage exclusif Ifop pour l'Adhap Services et le Club Experts Objectif Indépendance, mars 2017*). Comment adapter le logement pour permettre aux aînés de vivre au mieux ? Si la situation actuelle est loin d'être parfaite, une palette de solutions existe déjà, des traditionnelles maisons de retraite aux plus innovants projets d'habitats partagés.

Quand la personne âgée est fragilisée, mais autonome, un logement indépendant avec un accès facilité à des services est privilégié ; c'est ce que proposent les établissements collectifs non médicalisés. On distingue les « résidences services seniors », qui dépendent du secteur privé et attirent plutôt les personnes aisées, et les foyers-logements, aujourd'hui nommés « résidences autonomie », qui relèvent du secteur public ou de structures à but non lucratif et qui sont financièrement plus accessibles. Généralement, ces structures accueillent des personnes âgées en T1 ou T2, et privilégient la proximité de centres-villes. Parmi les « résidences autonomie », les Marpa (Maisons d'accueil rurales pour personnes âgées, rebaptisée en 2015, Maisons d'accueil et de résidence pour personnes âgées), dépendant du régime de protection sociale agricole, s'adressent à un petit nombre de personnes (24 au maximum), pour favoriser un cadre de vie plus convivial. Autre piste : les béguinages. Ces lieux où vivaient des communautés religieuses sont aujourd'hui porteurs d'une vocation sociale et d'une volonté d'adaptation aux besoins des personnes vieillissantes. Des équivalents existent à l'étranger bien sûr, avec des variantes. Au Japon, très marqué par le vieillissement de sa population, l'entrepreneuse Masue Katayama, elle-même jusque toute jeune (78 printemps !), œuvre depuis plus de 20 ans à la transformation de bâtiments abandonnés en maisons de retraites abordables. Une démarche saluée, dans un contexte de dégradation des établissements publics et de cherté des institutions privées.

nearly half of those aged 75 and over say they experience difficulty in making trips outside the house, and a quarter do not leave home at all in the week.

Since 2005, French law has protected parity of rights and opportunities for disabled people and those with limited mobility, including older people. According to article 45 of the law of 11 February 2005, "All infrastructure required for movement, including the built environment, roads, public spaces and facilities, transport systems and the intermodal links between them, will be made accessible to disabled people and those with limited mobility".

In this context, many initiatives are emerging. Last year, the 'Centre for Social Action' of the City of Paris (CASVP) introduced means-tested free public transport passes for 200,000 people over the age of 65. However, this key to the city means little without working lifts and escalators.

In addition, the Elan Act has recently relaxed building accessibility standards: only 20% of new housing (compared to 100% previously) must now be accessible for disabled people, while the remaining 80% need only be 'upgradeable'. Yet more than 10 million people in France are affected by housing accessibility, and according to an IFOP survey, more than 9 in 10 French residents aspire to age in their own homes.

When an older person is frail but still able to look after themselves, independent housing with facilitated access to care can be a good choice.

Homes for elderly peoples and MARPAs

In the context of a rising median age, loss of autonomy is becoming a real concern in France (Source: Exclusive ADHAP Services/IFOP/Club Experts survey, 'Objectif Indépendance', March 2017). How can we change housing to give older people the best possible life? While the current situation is far from perfect, a range of solutions already exists, from traditional retirement homes to the most innovative shared housing projects.

In cases where an older person is frail but still able to look after themselves, independent housing with facilitated access to care can be a good choice. This kind of housing is offered by collective non-medical residences, which are mostly of two kinds. There are 'senior service residences', provided by the private sector for the relatively wealthy. There are also retirement homes, now known as 'independent residences', provided by the public or non-profit sector and accessible to a wider group. Generally, these facilities cater to elderly people in phases T1 or T2, and tend to be located in city centres. Among them are the MARPAs (Maisons d'accueil et de résidence pour personnes âgées), reception and residential facilities supported by the agricultural social welfare system that house a limited number of residents (up to 24) in order to foster a warm and homely atmosphere. Another alternative is a beguinage. These former religious lay communities have retained their social vocation and willingness to adapt to the changing needs of ageing people.

Ehpad

Quand la personne âgée devient dépendante, une des solutions consiste à se tourner vers un établissement médicalisé, tel qu'un Ehpad (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Ils sont près de 7 000 en France ; 42% d'entre eux sont publics, près d'un tiers sont privés non lucratifs et un quart sont privés commerciaux [La situation des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes en 2017, enquête CNSA, avril 2019].

Quand la personne âgée est fragilisée, mais autonome, le logement indépendant avec un accès facilité à des services est privilégié ; c'est ce que proposent les établissements collectifs non médicalisés.

Ils accueillent en chambre des personnes âgées de plus de 60 ans, qui réclament un accompagnement quotidien. Au-delà des soins médicaux, les Ehpad assurent la restauration, le ménage, le blanchissage, et certaines prestations d'animation. Ils hébergent entre 50 et 120 résidents. Le coût global médian d'une place s'élève à 114 € par jour [enquête CNSA, avril 2019]. Quant aux USLD (Unités de soins de longue durée), adossées à un établissement hospitalier, elles prennent en charge des personnes âgées ayant des besoins médicaux plus importants.

Habitat inclusif

Au-delà de ces établissements collectifs, la volonté d'allier sociabilité, intégration dans la ville et autonomie a fait émerger la notion d'« habitats inclusifs ». Ces derniers sont une réponse intermédiaire entre le logement ordinaire et l'hébergement en institution. Il s'agit d'ensembles de logements indépendants, qui associent des espaces de vie privée à des espaces partagés. L'habitat inclusif suppose donc le choix, de la part de la personne âgée ou handicapée, de partager en partie son lieu de résidence principale. Comme dans tout type de logement, les habitants peuvent être locataires, co-locataires ou propriétaires. Deux schémas dominent : le « logement partagé », sorte de colocation où le projet et les espaces collectifs dominent et où les espaces privatifs sont réduits (une chambre, éventuellement des toilettes), et d'autre part « l'habitat groupé ». Là, c'est plutôt le « vivre chez soi » qui prime : les personnes habitent des logements individuels et partagent des activités dans des espaces collectifs, extérieurs à leur logement. La Maison des Babayagas, à Montreuil (Seine-Saint-Denis), est l'une des réalisations emblématiques de cet habitat « inclusif ». Créée par Thérèse Clerc, militante féministe

There are equivalents to these institutions around the world, with variations. In Japan, where population ageing is having a major impact on society, the entrepreneur Masue Katayama, still going strong at a mere 78, has been working for more than thirty years to transform abandoned buildings into affordable retirement homes. This is a welcome step, in a context of deteriorating public institutions and the high cost of private institutions.

Ehpad

When an older person needs professional care, one solution is a medical facility such as an EHPAD (residential facility for care-dependent elderly people). They are nearly 7,000 in France; 42% of them are public, almost a third is non-profit-making private a quarter are private commercial (in translation, The situation of accommodation facilities for dependent elderly people in 2017, CNSA survey, April 2019). Here, people over 60 who require daily support have their own rooms. In addition to medical care, EHPADs provide catering, cleaning, laundry and some entertainment services. They accommodate between 50 and 120 residents. The median overall cost of a place is €114 per day (CNSA survey, April 2019). As for the USLDs (long-term care units), which are attached to a hospital, they take care of older people with more significant medical needs.

Inclusive Housing

In addition to the various kinds of collective facilities, older people's wish to enjoy a social life and retain their autonomy in a bustling urban environment have given rise to 'inclusive housing'. This concept lies somewhere between conventional housing and a facility. Inclusive housing refers to independent housing developments which combine private and communal living spaces, giving older or disabled people the option to share a part of their main residence. As with conventional housing, residents can be either tenants, co-tenants or owners. Most inclusive living arrangements are of two kinds. 'Shared housing' is a kind of shared accommodation in which the facility and shared spaces are emphasised, and private spaces are reduced to a minimum, such as a private bedroom, sometimes en-suite. 'Group housing' refers to people living independently, and taking part in group activities in communal spaces outside of their own homes. The Maison des Babayagas in Montreuil (in Seine-Saint-Denis northeast of Paris) is a shining example of what can be achieved with this format. Created by the late feminist activist Thérèse Clerc, it consists of a self-managed collective building with 25 units, most of which are reserved for women over 60 who meet the criteria for access to social housing. Another example is a shared housing project managed by the Petits frères des pauvres, a French charity, in Beauvais (in the Oise region north of Paris). Here, seven people with Alzheimer's disease live in a 250 sq.m residence with an enclosed garden, with permanent access to on-site social workers, supported by families and volunteers. These efforts to reinvent housing for older people extend far beyond the borders of France.

aujourd'hui décédée, elle consiste en un bâtiment collectif autogéré, avec vingt-cinq logements, dont la plupart sont réservés à des femmes de plus de 60 ans répondant aux critères d'accès aux logements sociaux (*lire p. 116*). Autre exemple, la colocation menée par les Petits Frères des pauvres à Beauvais (Oise) : elle loge sept personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer dans une demeure de 250 m² avec un jardin clos, et bénéficie de la présence permanente d'auxiliaires de vie sociale, épaulés par les familles et des bénévoles. Ces initiatives réinventant le logement pour le troisième âge ne se cantonnent pas à la France, loin de là. À Berne, en Suisse, les architectes Urs et Sonja Grandjean ont transformé une maison en appartements groupés, pour les besoins d'une communauté de personnes âgées autonomes. Qu'ils soient à l'initiative de collectivités locales, de la société civile ou encore d'entreprises privées, ces types d'habitats inclusifs répondent à un besoin croissant, que le gouvernement a promis, dès 2017, d'accompagner, en levant les obstacles administratifs à son développement.

Logement intergénérationnel

Propriété, location, colocation, habitat participatif... Le logement intergénérationnel peut prendre différentes formes, mais le principe reste le même : des jeunes et des seniors vivent sous un même toit, en dehors des schémas familiaux classiques. Les uns peuvent être guidés par la nécessité de trouver un logement, les autres par le souhait de développer un complément de revenu ; pour tous, la cohabitation offre de nouvelles opportunités de rencontres et un renforcement des liens sociaux. À l'échelle d'une société, ce rapprochement des générations représente donc un précieux levier pour adapter l'habitat au vieillissement de la population. Car en luttant contre l'isolement des seniors, on prolonge l'autonomie, le bien-être, et *in fine*, la durée de vie à domicile.

Depuis les années 1990, le logement intergénérationnel s'est structuré en Europe à travers diverses initiatives, telles que *Vivir y convivir* («Vivre et vivre avec») en Espagne. En France, la canicule meurtrière de 2003 et la précarité croissante des jeunes ont eu valeur de déclic : plusieurs regroupements d'associations se sont créés pour favoriser l'entraide entre les jeunes et les personnes âgées, tels que les réseaux CoSi (Cohabitation solidaire intergénérationnelle), LIS (Logement intergénérationnel et solidaire) ou encore Ensemble2générations. En pratique, le plus souvent, le senior fournit le gîte gratuitement ou pour une somme modeste au jeune, en échange d'une présence et de quelques services. La loi Élan a récemment créé un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire qui permet de donner un nouveau cadre légal à ces initiatives. Il s'adresse à des personnes de 60 ans désireuses de louer ou de sous-louer, à des jeunes de moins de 30 ans, une partie de leur logement. Mais pour l'heure, ce mode d'habitat reste très minoritaire. Dans l'Hexagone comme chez nos voisins européens, qu'il s'agisse de la Suisse, avec l'association Ensemble avec toit et le programme Un-e étudiant-e sous mon toit, ou de la Belgique avec l'1Toit2âges, le logement intergénérationnel ne concerne encore que quelques petits milliers de personnes...

In Bern, Switzerland, architects Urs and Sonja Grandjean have transformed a house into grouped apartments to meet the needs of an autonomous community of older people. Whether initiated by local authorities, civil society or private companies, these inclusive habitat types meet a growing need, which the French state undertook to support in 2017 through the removal of red tape.

Intergenerational housing

Home ownership, renting, sharing, co-housing... inter-generational housing can take different forms, but the principle remains the same: young and old living under the same roof, outside of current family patterns. Some participants find their way to it in order to secure housing, while others may be looking for an additional income. For everyone, cohabitation offers new opportunities to meet people and deepen social connections. For society as a whole, this coming together of generations presents a valuable means of adapting housing to the needs of an ageing population. By combatting the isolation of older people, we extend their autonomy, their well-being and, ultimately, their ability to live in their own homes.

Since the 1990s, intergenerational housing has taken many forms across Europe, including initiatives like *"Vivir y convivir"* ('live and live with') in Spain. In France, the deadly heat wave of 2003 and the growing economic insecurity experienced by young people kickstarted the creation of groups that foster mutual assistance between young and old. These include networks like COSI ('Intergenerational Cohabitation in Solidarity'), LIS ('Intergenerational Housing in Solidarity') and Ensemble2générations. In practice, it is usually the older person who provides a free or low-cost room to a young person, who in return contributes their company and some assistance. The loi Élan has recently created a contract for intergenerational cohabitation and mutual support as a new legal framework for these initiatives. It is aimed at 60-year-olds who wish to rent or sublet part of their home to young people under 30. For the moment, this kind of arrangement remains rare. In France and its European neighbours, only a few thousand people live in intergenerational schemes like Switzerland's *"Ensemble avec toit"* [together, with shelter] and *"Un-e étudiant-e sous mon toit"* [a student under my roof], or Belgium's *1Toit2âges* [one roof, two generations].

Another intergenerational housing

A different solution with the same ambition is that of intergenerational housing. Unlike the "intergenerational housing" mentioned above, in this case the different generations, whether students, older people or families with children, do not live under the same roof, but within the same residential complex. Residences are adapted to the needs of occupants; for older people, this could mean grab bars in the shower, and electric shutters. Everyday contact between residents is fostered by communal facilities, such as a laundry room. This format appealed to the Amaryllis residents' cooperative in the suburbs of Bonn in Germany. Since 2007, the cooperative has been home to


Du logement à l'habitat intergénérationnel

Autre solution, même ambition : l'habitat intergénérationnel. Contrairement au logement intergénérationnel évoqué plus haut, les différentes générations – étudiants, personnes âgées, familles – ne vivent pas sous le même toit mais partagent un même ensemble résidentiel. Les logements sont adaptés aux besoins des occupants : ceux destinés aux personnes âgées sont équipés de barres d'appui dans la douche et de volets électriques... Par ailleurs, quelques espaces communs, tels qu'une lingerie, favorisent les rencontres entre habitants. C'est le format adopté par la coopérative d'habitants Amaryllis : sur la rive droite de la banlieue de Bonn, en Allemagne, cette dernière fédère depuis 2007 quelque soixante-dix personnes de tous âges dans trois grandes maisons abritant une trentaine d'unités résidentielles. Ces habitants partagent, entre autres, une chambre d'amis, des espaces extérieurs, un atelier et une grande salle des fêtes... C'est aussi le désir de mixité générationnelle et sociale qui anime le projet conçu par l'agence DAR Architectes SA sur la commune de Meinier, en Suisse. Quatre immeubles de logements, dont certains sont adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, y sont associés à un bâtiment collectif accueillant une crèche, un jardin d'enfants, une ludothèque, mais aussi une salle pour le club des aînés, un espace santé-social, ou encore un restaurant. ■

some seventy people of all ages living in thirty residential units spread across three buildings. These inhabitants share, among other things, guest quarters, outdoor spaces, a workshop and a large hall for social events. The office DAR Architectes, S.A. was driven by a similar desire to see the generations mix in a project in Meinier, Switzerland. Four residential buildings, some of which are adapted for older people or those with limited mobility, are linked to a communal building housing a crèche, a nursery school, a toy library, but also a room for the seniors' club, a health and social space, and a restaurant. ■

Le gouvernement a promis dès 2017 de lever les obstacles administratifs au développement du logement inclusif.

These inclusive habitat types meet a growing need, which the French State undertook to support in 2017 through the removal of red tape.



DAR Architects, ensemble de bâtiments intergénérationnel comprenant des logements, une crèche, un restaurant, un centre médical, des espaces partagés, des commerces, livré en 2012 à Meinier, dans le canton de Genève, en Suisse.

DAR Architects, intergenerational buildings including housing units, a nursery, a restaurant, a health area, common spaces, shops, completed in 2012 in Meinier, Geneva, Switzerland.