

L'HABITAT INTERGENERATIONNEL
Pour une adaptation des territoires
au vieillissement de la population

RAPPORTEUR : ***MME LAETICIA ALLEGRINI***
LE PRESIDENT : ***M. EMILE LONDI***
LES VICE-PRESIDENTS : ***M. ALBERT PICQUET***
M. BRUNO HUSS

LE JEUDI 18 AVRIL 2013

PLAN

I)) UNE SOCIETE MULTIGENERATIONNELLE

- a) contexte sociétal*
- b) une histoire de l'intergénérationnel*

II)) HABITAT ET GRANDE VIEILLESSE : ANTICIPER LA PERTE D'AUTONOMIE

- a) enjeux démographiques*
- b) le maintien à domicile : oui, mais...*
 - le danger des accidents domestiques*
 - l'adaptation du logement*
- c) la fragilisation du lien social*

III)) HABITAT INTERGENERATIONNEL : LA VOIE DU VOISINAGE

- a) occupation partagée d'un même logement par deux générations*
 - habitat kangourou*
 - cohabitation intergénérationnelle*
- b) accueil familial*
- c) les formes militantes de l'habitat autogéré*
- d) les expériences étrangères*
 - l'Allemagne*
 - l'Espagne : l'exemple d'Alicante*

IV)) QUESTIONNEMENTS EN VUE DE PROPOSITIONS

- a) les cadres réglementaires*
- b) la gestion du projet sur le long terme*

I)) Une société multi générationnelle :

a) contexte sociétal :

Les prévisions démographiques mettent en évidence un vieillissement massif de la population dans les prochaines années. Ce nouveau contexte constitue un défi pour les acteurs du vieillissement, de l'habitat et de l'urbain afin de prendre en compte de nouveaux besoins.

D'une part, la réflexion sur les besoins d'habitat des personnes âgées ne peut faire l'économie d'une prise en compte des transformations intervenues dans la société ces 20 dernières années dans les rapports au travail et les structures familiales qui ont engendré une diversité de modes de vie.

Par ailleurs, cette réflexion exige de porter en même temps une attention aux générations plus jeunes afin de ne pas davantage catégoriser les réponses et favoriser la mixité intergénérationnelle dans la ville.

Dans ce contexte, la question des solidarités intergénérationnelles est cruciale :

- *quelle articulation entre les solidarités familiales et les solidarités publiques pour ne pas exclure les plus modestes ?*
- *quelles nouvelles politiques publiques à initier conjointement entre les acteurs de l'habitat et de la vieillesse pour répondre aux nouveaux défis ?*
- *comment les acteurs de la ville de demain peuvent-ils penser les liens entre les différentes générations ?*

La prise en compte par les acteurs publics ou privés de nouvelles demandes en terme de production ou d'adaptation de l'habitat et de fournitures de services implique une réflexion répondant à 2 exigences :

- *une nécessaire innovation dans les réponses architecturales et la construction d'immeubles diversifiés, **accessibles physiquement et financièrement** et permettant l'accès à l'ensemble des aménités urbaines.*
- *Une meilleure compréhension des besoins et de l'offre de services liés à la personne, à l'habitat et à la ville.*

L'ampleur avec laquelle la problématique du vieillissement va se poser aux territoires est très contrastée en France.

- *le centre des villes moyennes est et sera de plus en plus attractif du fait de la densité des services disponibles*

- la proportion de personnes âgées dans les banlieues va fortement augmenter du fait de vieillissement sur place des habitants du parc social et de l'apparition d'une demande d'entrée en HLM de personnes âgées souvent à l'occasion de la perte d'un proche.
- dans les zones rurales, le vieillissement est déjà avancé et devrait s'accroître en raison du non renouvellement des générations
- les zones périurbaines vont quant à elles découvrir le phénomène au moment de l'arrivée à l'âge de la retraite des générations qui s'y sont installées dans les années 70 et 80.

*Dans les régions post industrielles, la question du vieillissement peut se poser sous l'angle de la prise en charge des populations les plus modestes. Dans les villes, elle se pose aussi sous l'angle de la **mobilité**, des **transports** et de l'adaptation des espaces publics. Dans les territoires ruraux, sous l'angle enfin, du maintien des services de proximité.*

Ces disparités mettent en évidence une géographie instable du vieillissement : il devient alors difficile de prévoir, d'un territoire à l'autre et d'une population à l'autre, les évolutions possibles. D'où une certaine difficulté aussi pour les acteurs publics à prévoir l'implantation des services de proximité et équipements collectifs.

Comment favoriser la mixité spatiale et la mixité intergénérationnelle ? Comment éviter le « zoning » des quartiers protégés pour personnes âgées (fortunées) ?

b) Une histoire de l'intergénérationnel :

L'intergénérationnel est loin d'être une notion récente et nos sociétés ont toujours été intergénérationnelles dans le sens où elles voyaient coexister différentes générations et où les solidarités familiales allaient de soi.

Aujourd'hui, si on parle de « refaire de l'intergénérationnel » et de « recréer des liens », c'est bien qu'un manque a été repéré et qu'on va tenter d'y remédier en mettant en place des actions qui n'auraient pas spontanément existé.

En effet, la société actuelle est marquée par un cloisonnement des âges de la vie autour du travail (avant, pendant, après) : la jeunesse qui se prépare au travail, la vie adulte, centrale, définie par le travail et la vieillesse, lorsque l'individu ne peut plus travailler.

Ce modèle qui prévaut largement depuis l'après guerre et les trente glorieuses et qui a segmenté les populations en cycles de vie et groupes d'âges séparés et

autonomes a ainsi crée des « niches générationnelles » perdant de vue l'existence d'un continuum de vie.

Durant la même période, l'Etat « providence » a acquis un rôle central de protecteur contre les aléas et coups durs de la vie pendant que l'individualisme prenait davantage d'ampleur avec l'effacement des solidarités spontanées et qu'au niveau culturel, la place des générations précédentes était bousculée par les mouvements d'émancipation qui ont marqué la fin du patriarcat et la valorisation absolue de la liberté individuelle.

A la fin des années 70, c'est dans le contexte de la crise économique et de l'affaiblissement de l'Etat providence qui s'ensuivit que nous voyons un renforcement des solidarités informelles et que réapparaît le concept d'intergénérationnel même si dans le même temps, les politiques de la vieillesse se télescopent avec celles de l'emploi et que les personnes âgées deviennent aussi un marché.

A ses débuts, l'intergénérationnel fut porté par des acteurs de la gérontologie et proposait une forme d'ouverture au sein des institutions en s'appuyant sur la participation des familles, des voisins et des écoles afin d'atténuer les effets ségrégatifs de la vie en institution. Les premiers projets intergénérationnels étaient ponctuels et poursuivaient un but de rencontre et de convivialité, mettant le plus souvent en présence des enfants et des personnes âgées. Le but principal était la relation, il n'était pas vraiment question de réciprocité.

Pourtant, dès 1962, le rapport Laroque positionnait très clairement le problème de la prise en charge de la vieillesse sous l'angle de la place octroyée aux aînés dans la société : « le problème de la vieillesse, c'est de rechercher quelle place on peut, on doit faire aux personnes âgées ». Le rapport pointait ainsi comme objectif le « vivre ensemble » dans lequel le maintien à domicile pouvait être un moyen mais nécessitait des services d'aide et de soins.

Pierre Laroque soulignait le besoin de « donner conscience aux hommes et aux femmes de leur interdépendance et de leur solidarité nécessaires, il faut une éducation de la solidarité ».

Cinquante ans après ce rapport, quelle est la place d'une personne âgée fragilisée dans une société qui privilégie l'image de la jeunesse, la rapidité et la performance à tout prix ?

Depuis les années 1993, année européenne de la personne âgée et des relations entre les générations et 1999, année internationale de la solidarité entre les générations, soutenue par l'ONU, l'intergénérationnel s'est structuré et a

évolué vers des relations entre générations moins unidirectionnelles mais davantage empreintes de réciprocité et d'équité.

II)) Habitat et grande vieillesse : anticiper la perte d'autonomie

a) Enjeux démographiques :

Selon l'INSEE, les plus de 60 ans qui représentent en France 22.9% de la population devraient atteindre le taux de 31.9% en 2050. Parmi eux, la part des plus de 75 ans devrait passer de 8.8% à 15.6% de la population.

*Dans les **Bouches du Rhône**, selon les chiffres et estimations cités dans le Schéma Départemental en faveur des personnes âgées 2009/2013 :*

- *La population des **60 ans et plus** qui augmente plus rapidement que les autres devrait s'accroître de 36% entre 2009 et 2029.*
- *La part des **60/74 ans** augmente du fait d'une croissance soutenue de cette classe d'âge et devrait augmenter de 20% dans les 10 prochaines années.*
- *La part des **75 ans et plus** augmente pour l'instant deux fois moins rapidement du fait de l'entrée des classes « creuses » de l'entre deux guerres dans cette tranche d'âge mais elle devrait connaître une croissance rapide à partir de 2020 avec la génération des « baby boomer ».*
- *Les **85 ans et plus** devraient croître de 17% d'ici à 2013 et devraient constituer d'ici à 2029, la tranche d'âge dont la croissance sera la plus importante.*

Ces changements démographiques sans précédent que nous vivons font coexister de 3 à 5 générations sur des périodes de plus en plus longues, chacune ayant un poids relatif important. La société multi générationnelle n'est pas une simple succession des générations dans le temps mais une superposition et une interpénétration de plus en plus forte des générations qui cohabitent dans la société. Ces particularités démographiques expliquent la nécessité de créer de l'intergénérationnel, c'est-à-dire de (re)créer des liens entre ces générations.

b) Le maintien à domicile : oui, mais...

Les personnes âgées déclarent, dans leur grande majorité, vouloir rester chez elles le plus longtemps possible et préférer le maintien à domicile au placement en structure spécialisée, souvent vécu comme un traumatisme.

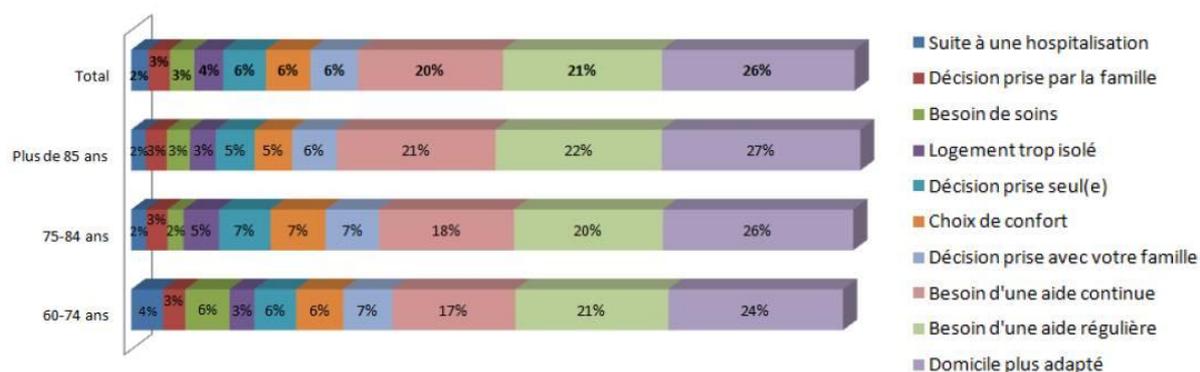
De fait, la majorité de celles occupant encore leur domicile (92% des 80/84 ans et 71% des 90/94 ans) n'envisage aucunement d'intégrer une maison de retraite. Dans les Bouches du Rhône, seuls 10% des plus de 80 ans y résident.

Du point de vue des personnes âgées, continuer à vivre chez soi signifie continuer à gérer sa propre vie et continuer à faire ses propres choix à propos de ce qui concerne son environnement intime et quotidien tels que : l'heure où l'on mange, où l'on se lève, où l'on se couche, où l'on reçoit de la visite, où l'on se lave, où l'on se promène, etc... autrement dit, la façon de vivre. En outre, le souhait de vivre chez soi est aussi lié au maintien des liens familiaux et amicaux. De même, la proximité des enfants peut compenser dans une certaine mesure le caractère peu adapté du logement ou de l'espace urbain du fait de l'aide qu'ils peuvent apporter. Or, en France si 24% des seniors ont un enfant qui réside avec eux (ce qui est proche de la moyenne européenne), 2% seulement ont un enfant qui habite dans un autre logement du même bâtiment (contre une moyenne européenne de 8%) et 23% en ont un qui demeure à moins de 5Km (pour une moyenne européenne de 26%).

1) le danger des accidents domestiques :

Le problème est que le logement est souvent inadapté aux personnes vieillissantes. L'inadaptation du logement des personnes âgées peut être défini comme un inconfort dont la personne s'est accommodé jusqu'à ce que cette situation se transforme en obstacle à la vie quotidienne comme le montre le schéma suivant selon lequel un quart des entrées en établissement est lié à l'inadaptation du domicile.

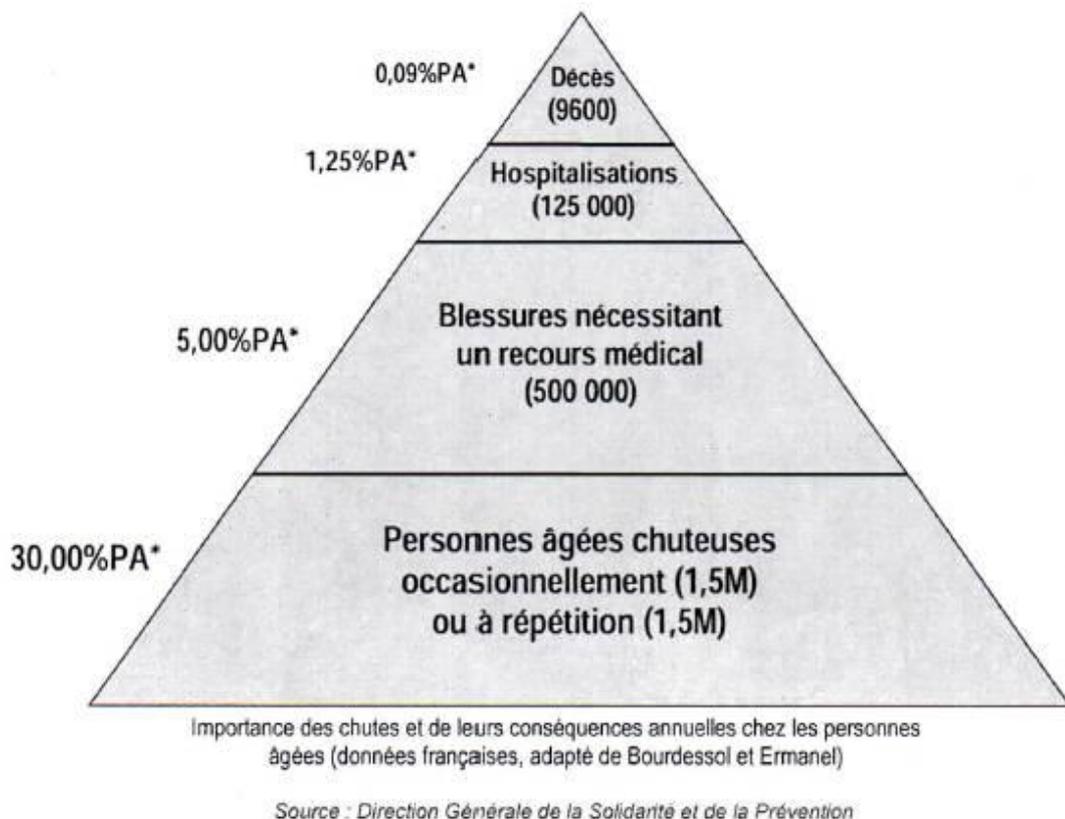
Motifs d'entrée en établissement :



De fait, 80% des accidents de la vie courante des plus de 65 ans sont des chutes survenues au domicile et la chute, quand elle n'est pas mortelle, ce qui est le cas pour 9600 personnes âgées par an, est le début de la dépendance.

En termes financiers, ces accidents représentent plus de 1% des dépenses de santé soit environ 2 milliards €.

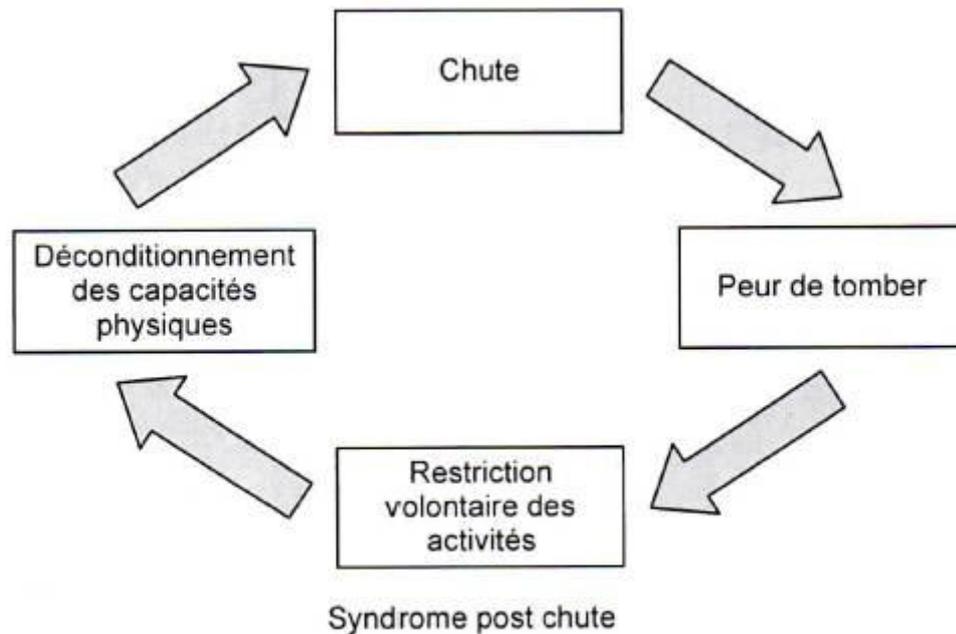
Le schéma suivant illustre les diverses conséquences des chutes :



Remédier aux situations dangereuses et organiser in situ la prévention est toutefois difficile à mettre en œuvre car le message du risque présent à l'intérieur du logement peut être vécu comme une intrusion culpabilisante dans le cocon que représente le domicile.

De plus, la question de l'adaptation du logement ne se pose pas dans les mêmes termes selon que la personne est propriétaire occupante ou locataire. Dans le parc privé, l'adaptation implique autant le locataire qui a besoin de voir aménager son logement que le propriétaire bailleur qui a besoin d'être incité à transformer une habitation qu'il sera ensuite amené à relouer au décès ou au départ de la personne âgée.

Le fait de chuter a par ailleurs un impact psychologique majeur sur les accidentés : il réduit le sentiment d'autonomie des personnes et augmente le risque de rechute comme le décrit le schéma suivant :



Source : Direction Générale de la Solidarité et de la Prévention

Limiter ces risques en adaptant le logement contribuerait à réduire les temps de séjour hospitalier.

L'enquête « handicap santé » de 2008 évaluait le degré d'autonomie des personnes âgées à domicile en fonction de leur capacité à réaliser :

- *des activités essentielles : manger, boire, se laver, s'habiller, se coucher, utiliser les toilettes*
- *des activités instrumentales : faire les courses, préparer un repas, faire le ménage, prendre des médicaments, sortir du logement, utiliser un moyen de transport.*
- *14% des 60/79 ans et 25% des plus de 80 ans présentaient une autonomie modérée.*

Enfin, en dépit du coût des équipements à domicile (sanitaires adaptés, alarmes diverses...) et de la multiplication des intervenants, le maintien à domicile, en plus d'être un souhait, coûte moins cher qu'un placement en maison de retraite qui s'élève en moyenne à 2200€ par mois quand le montant moyen des retraites est largement inférieur à 1000€ par mois...

2) l'adaptation du logement :

Selon une étude publiée par l'Express le 06 avril 2012, 90% des sondés préféreraient adapter leur domicile si leur état se dégradait sous l'effet de l'âge plutôt que d'aller en maison de retraite, 49% d'entre eux pensant pouvoir financer l'adaptation de leur logement avec « des aides publiques », 45% grâce à leurs « propres ressources » et 6% via « une aide financière des proches ».

A la demande du Centre d'analyse stratégique, l'ANAH a réalisé une évaluation du coût que représenterait l'adaptation de l'ensemble des logements des ménages qui en auraient besoin. Sur les ménages de 60 ans et plus, on estime à près de 2 millions le nombre de logements nécessitant une adaptation. Parmi eux, 1.1 million sont éligibles aux aides de l'ANAH, dont 830 000 occupés par leurs propriétaires et 240 000 par des locataires.

Un montant de travaux moyen par habitation a été établi selon le niveau de difficultés rencontré dans le logement.

Le montant total des travaux engendrés par l'adaptation de quelque 2 millions de logements pour tous types de ménages est estimé à près de 24 milliards d'euros HT, dont plus de 10 milliards pour les seuls propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.

*L'adaptation du logement des personnes âgées concerne le plus souvent des pièces présentant un danger potentiel telles que la cuisine ou la salle de bain ou des équipements de communication à distance, l'urgence pour les pouvoirs publics étant de **repérer les situations à risque** afin de mener les travaux d'adaptation.*

*Si les acteurs se pressent aujourd'hui sur le marché du « diagnostic » la question se pose d'une **organisation** mais aussi d'une éventuelle **labellisation** de ces interventions.*

En 2011, l'Agence Nationale des Services à la Personne (ANSP) et la Commission pour la Sécurité des Consommateurs (CSC) ont ainsi testé durant 1 an un programme de diagnostic et sécurisation du logement auprès de 21000 personnes âgées. L'idée était de s'appuyer sur les salariés du secteur qui aident au quotidien ces publics fragiles pour repérer les risques d'accidents domestiques au moyen d'une grille d'évaluation. Il s'agit, pièce par pièce, de s'assurer que l'éclairage est suffisant, que le mobilier est stable, que les interrupteurs sont identifiables même si la pièce est sombre etc...

Ce diagnostic transmis à la personne et, le cas échéant, à ses enfants, peut déboucher sur 3 types de mesures :

- effectuer soi-même ce qui relève du bon sens : changer une ampoule ou déplacer le câble du téléphone, installer une barre d'appui dans la douche...
- suggérer l'intervention d'un professionnel pour du petit bricolage
- recommander un diagnostic plus poussé s'il s'agit d'adapter le logement par exemple en installant un monte escalier.

Les obligations légales de mise en accessibilité sont nombreuses en France pour les logements neufs, et presque inexistantes pour les logements anciens. La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a imposé pour la première fois que tous les logements soient « accessibles à tous »

Les contraintes normatives concernant le stock de logements sont, a contrario, pratiquement inexistantes : il n'existe par exemple aucune obligation de mettre aux normes un bâtiment qui n'a pas d'ascenseur et dont la moitié des occupants sont des personnes âgées.

Des aides financières existent toutefois pour favoriser l'adaptation du parc ancien :

- *des aides de l'ANAH sous forme de subventions aux propriétaires occupants, bailleurs ou syndicats de copropriétaires qui désirent réaliser des travaux d'adaptation de leur logement ou d'accessibilité des parties communes de l'immeuble. Ces aides peuvent être combinées avec celles des collectivités, des maisons départementales du handicap ou de la caisse nationale d'assurance vieillesse et d'autres caisses de retraite ainsi qu'avec le crédit d'impôt.*
- *un crédit d'impôt sur le revenu pour des dépenses d'adaptation du logement.*
- *l'APA qui peut couvrir des dépenses d'adaptation du logement bien que cette aide soit en fait très peu utilisée pour financer ce type de dépenses. Ses montants, notamment pour les personnes à dépendance modérée (GIR 3 et 4), qui sont les principales concernées par les travaux d'adaptation, sont en général mobilisées pour financer les aides humaines. En outre, le versement mensuel n'est pas adapté au financement de dépenses ponctuelles importantes.*
- *pour les personnes peu ou pas dépendantes (GIR 5 ou 6), l'action sociale des caisses de retraite. Par exemple, l'action sanitaire et sociale du RSI a participé financièrement à un projet initié par le CCAS d'Aubagne : un service de petits dépannages à domicile à destination des bénéficiaires de leurs prestations, le changement d'une bouteille de gaz ou d'un joint de robinet étant un obstacle à une qualité de vie satisfaisante pour une personne âgée ou handicapée. Un technicien a été spécialement recruté pour cette mission.*

Il s'agit d'aborder la prévention de manière pragmatique en agissant sur les petits détails qui le plus souvent sont à l'origine des accidents.

Les services d'action sanitaire et sociale des caisses de retraite proposent ainsi des aides au financement des travaux d'aménagement, d'adaptation ou d'entretien du logement afin d'améliorer les conditions de confort et de sécurité :

- *équipements et aménagements nécessaires au maintien à domicile dans des situations de handicap ou de perte d'autonomie (ex : monte escalier).*
- *Conservation du gros œuvre et mise en conformité (pour demandeurs propriétaires ou usufruitiers) : couverture, maçonnerie, menuiseries, adductions et évacuations, mises en conformité eau et EDF, ascenseurs, ravalement...*
- *Entretien et second œuvre : chauffage, plomberie, sanitaire, électricité*
- *Cadre de vie : isolation phonique et thermique, sécurité (clôtures et volets roulants), revêtement des sols et murs, papiers peints et peintures...*

De même, l'aménagement d'un véhicule pour un ressortissant handicapé rencontrant des difficultés financières relève de ce cadre afin de permettre de conserver intactes ses facultés de déplacement et tout ce qu'elles induisent en termes d'indépendance matérielle et morale, de lutte contre l'isolement et de maintien du lien social.

En effet, les limites du maintien à domicile résident aussi dans la solitude et la dégradation du lien social pouvant eux aussi conduire à la dépendance.

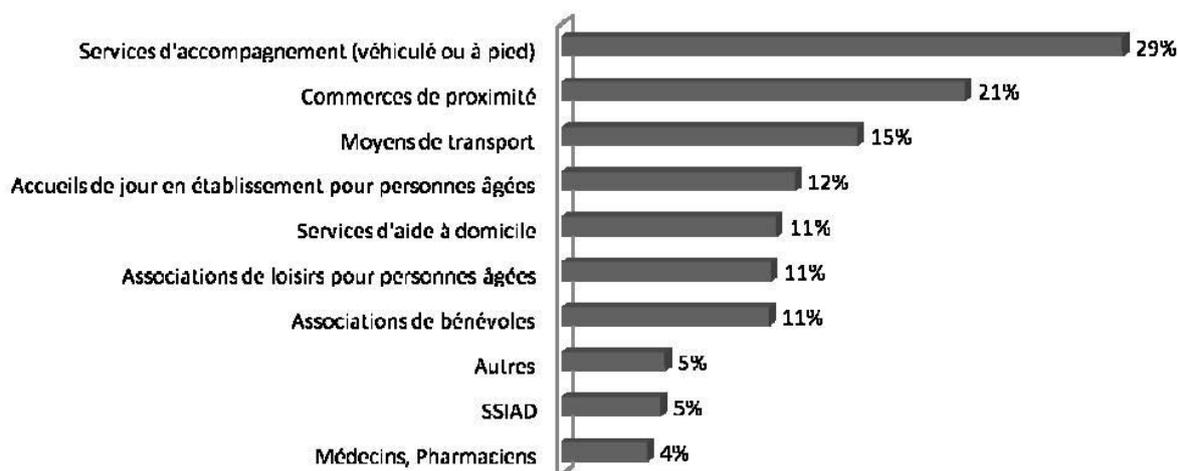
Cet aspect est souligné dans le Schéma départemental en faveur des Personnes âgées 2009/2013, p40 : « une des limites du maintien à domicile réside dans la succession temporelle des intervenants dans la journée avec des phases de non intervention : des problèmes de coordination se posent donc. Par ailleurs, le maintien à domicile, dans la plupart des situations, n'est générateur ni de lien social, ni de maintien de l'autonomie à long terme »

c) La fragilisation du lien social :

En fait, le « vivre chez soi » ne se limite pas à la seule question de l'adaptation du logement car ce qui fait le cadre de vie des personnes âgées dépasse largement le domicile : à la sphère intime et individuelle du logement, il convient d'ajouter le voisinage proche, le lien social, la continuité des services et des commerces, primordiaux dans la vie quotidienne des aînés.

Favoriser le maintien à domicile, c'est avoir une réflexion large sur l'urbanisme et le vivre ensemble au cœur des villes.

Services qui manquent pour continuer à vivre à domicile



Le territoire de vie d'une personne âgée n'excède guère 500 mètres autour du domicile selon le groupe de travail sur la mobilité et l'urbanisme constitué dans le cadre de la mission « vivre chez soi » créée par le Secrétariat d'état aux personnes âgées. La présence de commerces et de moyens de transports à proximité du lieu de résidence est essentielle au maintien de la socialisation et donc de l'autonomie.

Les maisons de retraite sont parfois hors des villes et/ou mal desservies par les transports en commun, ce qui freine autant la fréquence des visites reçues que les possibilités de sorties et renforce donc le sentiment de ghetto.

En résumé, l'enjeu réside dans le maintien et l'intégration des personnes âgées, de plus en plus nombreuses, au sein de la société, et non en marge : comment palier aux conditions d'habitation inadéquates, aux problèmes de déplacement, solitude et absence de protection des seniors chez eux ?

Plusieurs pays, en particulier le Royaume Uni, le Danemark et la Suède, ont mis en place des guichets uniques combinant accès aux soins et services d'adaptation technique de l'habitat. Ils ont également développé des actions tant sur le stock – l'adaptation des logements existants- que sur le flux –les normes de constructions neuves.

C'est vers cette double stratégie que la France pourrait s'orienter sachant que la modification du logement peut se révéler insuffisante si elle n'est pas conçue en complémentarité avec un certain nombre de services.

III)) L'habitat intergénérationnel : la voie du voisinage

Entre le maintien à domicile et les structures d'hébergement collectif existent des formes d'habitat caractérisées par la participation des résidents, notamment à l'échange de services, ce qui peut compenser le déficit de services à la personne.

Ainsi, depuis quelques années, se développent des modes d'habitat intergénérationnels ayant comme point commun de regrouper différentes générations sous un même toit en dehors des formes familiales « classiques ». Ils constituent des solutions alternatives et innovantes qui permettent de vivre chez soi le plus longtemps possible, donc d'éviter ou de reculer l'entrée en maison de retraite, en favorisant l'autonomie et en luttant contre l'isolement des seniors.

Ils présentent de plus l'avantage de « casser » les ghettos générationnels (enfants à la crèche/ personnes âgées en maison) source de non communication, donc d'incompréhension et, in fine, de tensions.

*Les expériences d'immeubles intergénérationnels montrent que ce type d'habitat, en plus d'être une **solution au problème financier du logement** avec des loyers modérés pour tous et des services réduits pour les aînés grâce à l'engagement solidaire des jeunes, présente une réelle opportunité de **remailler le tissu social dans la ville** en favorisant des solidarités de type intergénérationnelles intra familiales mises à mal par l'éclatement des familles.*

Ainsi, à l'heure où le domicile privatif n'apporte plus suffisamment de bien être et de sécurité à certains de ses habitants, diverses expériences de projets intergénérationnels permettent aux aînés de côtoyer de plus jeunes générations au sein de lieux de vie collectifs innovants équilibrant lieux de vie privés et collectifs ;

Où ces diverses expériences ont-elles vu le jour ? Quelles sont-elles ? Pourquoi mettre sur pied de tels projets ? Qu'apportent-elles aux personnes qui y vivent ?

a) Occupation partagée d'un même appartement par deux générations :

- l'habitat « kangourou » :

La formule vient d'Australie et s'est bien implantée au Québec, aux Pays Bas, dans les pays scandinaves puis plus récemment en Belgique.

Le terme se réfère bien sur à la poche du kangourou dans laquelle le jeune marsupial se sent en sécurité, à l'abri.

Concrètement, une personne âgée propriétaire d'un logement où elle vit et qui est devenu trop grand (et/ou trop cher à entretenir) accueille une famille ou un couple à qui elle loue une partie de sa maison, le bail étant assorti d'un contrat d'assistance réciproque qui précise les modalités de la relation de services ou d'entraide ainsi que le loyer.

Peu développée, cette forme de cohabitation qui respecte les espaces privatifs mérite une attention particulière car un cadre, notamment règlementaire, permettrait une diversification de l'offre à moindre coût qu'une construction neuve, même si les travaux pour rendre les deux logements autonomes ne sont pas négligeables.

- la cohabitation intergénérationnelle :

C'est une formule qui existe depuis de nombreuses années en Espagne et présente pour l'étudiant qui loge chez la personne âgée de nombreux avantages : une chambre, une cuisine, une salle de bains et l'accès au jardin quand il y en a un. En échange d'un loyer très modéré, l'étudiant rend des petits services à la personne âgée et les deux doivent manger ensemble au moins une fois par semaine. L'étudiant s'engage également à dormir toutes les nuits à la maison et à rentrer en semaine à minuit et le week-end à 1h ou 2h du matin au plus tard. Ainsi la personne âgée n'est jamais seule la nuit.

En général, la formule est bénéfique pour tous :

- *les personnes âgées parce qu'elles ne sont pas seules*
- *les étudiants parce qu'ils ont un loyer modéré*
- *leurs parents parce que leur fille ou leur fils doivent rentrer à une heure déterminée*
- *l'université qui arrive par ce biais à loger ses étudiants en dehors du campus.*

En France, le nombre de ces expériences n'est pas encore significatif : les réalisations sont essentiellement portées par des initiatives associatives et les personnes âgées sont encore réticentes. Ainsi, une étude commandée par le magazine « Pleine vie » en 2009 montrait que si 46% des personnes interrogées envisageaient cette possibilité seules 5% étaient prêtes à le faire.

Cette formule est aussi tributaire des possibilités règlementaires et du bon vouloir des divers acteurs impliqués : la Ville de Paris a, par exemple, signé une charte en 2010 avec trois associations (PariSolidaire, Ensemble2générations, Logement intergénération) afin de développer la cohabitation intergénérationnelle.

Les associations n'interfèrent pas directement sur le contenu de « l'arrangement » trouvé entre les deux parties. Cependant elles se distinguent entre elles par un accompagnement plus ou moins poussé du cadre de discussion et du temps de cohabitation. Certaines s'en tiennent à une simple mise en relation tandis que d'autres, plus nombreuses, se veulent médiatrices en aidant aux discussions, en proposant des formes de contrat pour que chacun cerne ses devoirs, en assurant un minimum d'écoute et de soutien le temps de la cohabitation.

L'objectif commun aux associations et l'intérêt commun des binômes sont d'aboutir à des accords où chaque partie s'avère gagnante, sachant que se sont bien les membres des binômes qui définissent ce qui leur convient ou pas.

Sans être exhaustif, les avantages les plus manifestes sont :

- pour la personne âgée : outre une aide financière, un moindre isolement social et une présence divertissante, une stimulation des facultés intellectuelles, un soutien domestique dans les cas d'handicap physique temporaire ou léger, une présence rassurante.*
- Pour les jeunes : outre le coût réduit des prestations, c'est une présence permanente, une relation sociale originale et, pour des jeunes se tournant vers une carrière sociale, l'expérience de la cohabitation peut être une preuve de motivation.*

b) L'accueil familial :

En France, le dispositif concerne des personnes handicapées et actuellement, le Conseil Général de l'Indre essaie de le développer pour les personnes âgées.

Les maisons « Ages et Vie » permettent à des particuliers de recevoir au rez de chaussée de leur maison des personnes âgées dépendantes.

Les « Villas Family » ont, elle, connu de grandes difficultés dans la mesure où le dispositif était porté par un promoteur immobilier qui a fait faillite.

A Milan où un quart de la population a plus de 65 ans et dont un tiers vit seul, un programme pilote a été mis en place en 2010. La ville paie 200€ à la famille volontaire qui prend l'engagement de s'occuper des plus de 80 ans. En Belgique, le gouvernement Wallon a prévu des interventions similaires.

c) Les formes « militantes » de l'habitat autogéré :

• **les coopératives d'habitants :**

La copropriété sous forme coopérative, dont les coopérateurs s'inspirent des réalisations de l'Europe du Nord, peut choisir l'occupation intergénérationnelle. La coopérative est alors propriétaire des logements qu'elle loue aux coopérateurs qui paient un loyer.

Habicoop est une des premières associations en France à avoir promu ce type d'habitat dont le statut demeure très militant. Son programme pionnier, « Village vertical », est un immeuble dans la ZAC de Villeurbanne réunissant 14 logements dont 4 pour des jeunes à maîtrise d'ouvrage partagée entre le bailleur social Rhône Saône Habitat, l'Union Régionale pour l'Habitat des jeunes et une coopérative d'habitants.

• **la maison des Babayagas :**

Conçu par des femmes qui ne souhaitent ni rester seules chez elles ni aller en maison de retraite, et ont monté ce projet de vie en commun, la maison des Babayagas comprend un studio pour chacune d'elles et des espaces de vie collectifs afin de promouvoir une solidarité interne.

Les fondatrices ont utilisé les médias pour faire connaître leur projet et obliger les élus à agir. Elles ont réussi à convaincre l'OPHLM de Montreuil de monter le projet autour de 20 logements et un espace commun ouvert vers l'extérieur au rez de chaussée.

Le projet demeure toutefois très contesté du fait du refus de la mixité.

D'autres projets d'habitats autogérés ont été montés sans participation des pouvoirs publics. Ces petits projets sont alors réalisés sur fonds privés, chacun acquérant des parts de société. Ils présentent l'intérêt de révéler le besoin de rompre la solitude et l'isolement tout en refusant la maison de retraite et pas seulement pour des raisons financières. L'absence de participation publique entrave toutefois le caractère reproductif du modèle.

d) les expériences étrangères :

- l'Allemagne :

Le vieillissement démographique y étant plus prononcé qu'en France, les Allemands ont été obligés de réagir et des projets ont été portés par des bailleurs avec le soutien des pouvoirs publics.

Certains ont vu le jour il y a déjà plus de 10 ans ce qui permet de les analyser avec le recul qui s'impose.

Si à l'origine, les démarches étaient ascendantes et à l'initiative de personnes associées, les pouvoirs publics jugent aujourd'hui ces solidarités interpersonnelles intéressantes en ce qu'elles apparaissent économes des deniers publics : partis des milieux militants et associatifs, le mouvement est désormais repris par le gouvernement libéral.

Concrètement, les bailleurs essaient de susciter des groupes d'habitants pour qu'ils bâtissent un projet de vie collective et viennent les solliciter pour sa réalisation. On passe alors d'une démarche ascendante à une démarche descendante. En Allemagne, la question sociétale de la rupture des liens familiaux et de l'isolement se posant comme ailleurs, l'accent est fortement mis sur la dimension intergénérationnelle de ces projets.

L'habitat groupé reste une activité de niche, les 65 ans et plus vivant encore à plus de 90% à leur domicile mais environ 250 projets concernant à peu près 8000 personnes seraient réalisés soit entre seniors soit, ce qui est le plus fréquent, en projet intergénérationnel. Et surtout, de plus en plus de personnes âgées déclarent leur intérêt et se disent prêtes à vivre ce type d'expérience.

Deux projets « ascendants » promus par des groupes d'habitants et construits par des bailleurs ayant le statut de coopérative d'habitat bénéficiant de subventions de Lander méritent d'être présentés car les initiatrices (ils furent tous deux portés par des femmes) ont particulièrement travaillé sur les services mutuels que peuvent se rendre les générations.

A Cologne, le groupe qui l'avait initié en 1985 a mis plus de 10 ans pour bâtir son projet en coopérative d'habitat.

Celui-ci compte une trentaine de logements qui se répartissent entre 14 femmes seules, 2 hommes seuls et des couples avec enfants. Les appartements sont des T2 ou T4 de 50 ou 90m², une surface beaucoup plus importante que celle des projets français de même type. La laverie est un espace collectif.

A Berlin, le projet s'adresse uniquement aux femmes, âgées ou seules avec enfants, l'idée consistant à rapprocher ces deux catégories aux faibles revenus. Le projet compte 24 appartements du T1 au T3, une cuisine commune et s'ouvre sur un immense jardin.

- l'Espagne : l'exemple d'Alicante

Le premier immeuble du programme d'intervention sociale « vivre et vieillir dignement à domicile » a été livré en novembre 2008.

- ***cadre juridique :***

La loi régulatrice de l'activité urbaine de la Communauté d'Alicante permet l'utilisation de terrains municipaux (non destinés à des projets à long terme) pour des programmes d'habitation destinés à des personnes âgées, des jeunes ou des personnes handicapées.

Outre l'implantation de logements, la Ville s'engage à y intégrer des services communs ouverts aux citoyens en fonction des besoins analysés de chaque quartier. Ils doivent tous comprendre des stationnements.

Tous les projets réservent 20% de logements pour les jeunes et disposent d'un accueil « de jour » ouvert à toutes les personnes âgées du quartier ainsi que de nombreux services intégrés.

Jeunes et aînés doivent répondre à des plafonds de ressources, des conditions d'âge, d'autonomie pour les aînés et d'engagement pour les plus jeunes.

- ***financement :***

Les Plans de logements prévoient des subventions et des prêts hypothécaires. A cela s'ajoute l'externalisation de l'exploitation de certains services, comme les stationnements, le centre sportif ou thermal. L'installation de services par les autres administrations municipales bénéficient de leurs propres financements catégoriels. Par ailleurs, le Ministère des Affaires Sociales a été fortement impliqué.

- ***caractéristiques des aménagements à l'échelle du quartier :***

Les logements aménagés pour l'âge, d'une surface de 40m² disposent d'une chambre, d'un salon salle à manger, d'une cuisine équipée et d'une salle de bains adaptée. Les immeubles, conçus en efficacité énergétique, sont équipés d'un ascenseur.

Mais le plus significatif est la présence de services nombreux et divers ouverts aux personnes âgées de tout le quartier : potager, jardin, piscine gériatrique, gymnase, solarium, salles TV, buanderie, lieux de convivialité, échanges de services bénévoles (un temps d'un service contre un temps identique d'un autre service, hors de toute prestation marchande), garderie, centre culturel, salle de conférences, centre internet.

A noter que l'intégralité des projets n'est pas reproduite à l'identique mais adaptée à chaque centre.

- ***conditions à l'attribution du logement :***

Pour la personne âgée :

- *avoir plus de 65 ans*
- *vivre dans des conditions de logement totalement inadaptées liées à l'état du logement lui-même ou rencontrer des difficultés d'accès ou arriver à la fin d'un bail ou être obligé de vendre son habitation à la retraite pour des raisons financières etc...*
- *ne pas posséder d'autre logement*
- *être valide*
- *avoir des revenus annuels inférieurs à 21200€ par an*

Sur ce dernier point, lors de la 1^{ère} attribution, certains bénéficiaires disposaient de revenus mensuels inférieurs à 500€. Les revenus minimums demandés à la personne âgée sont de 5050€ annuel.

Pour les jeunes :

- *avoir moins de 35 ans*
- *ne posséder aucun autre logement*
- *avoir des revenus annuels personnels ou familiaux inférieurs à 21200€*
- *s'engager à rendre service : un CV joint à la demande reprend la formation, les expériences professionnelles et l'exposé des activités auxquelles la personne souhaite s'engager*
- *donner du temps*

Ensuite, un document commun jeune / personne âgée est cosigné avec l'administration.

Dans les deux cas, l'attribution des logements est prioritaire pour les plus bas revenus.

Pour les personnes âgées, le degré de nécessité du logement est également pris en compte dans l'évaluation des critères de priorité.

Pour l'attribution des logements des jeunes, les critères tiennent compte des revenus mais aussi de leur engagement pour les prestations de service et leur parcours de solidarité.

- **Avantages de chacun :**

Les personnes âgées locataires n'ont pas de durée limitée d'occupation. Pour les jeunes, la durée du bail est limitée à 5 ans.

Loyer et charges sont uniformes : 125 à 150€ de loyer et 50€ de charges par mois (chiffres de 2010).

IV) Questionnements en vue de propositions :

a) les cadres règlementaires :

Ces échanges de services générationnels étaient autrefois qualifiés de pratiques de « bon voisins », c'est-à-dire d'activités diverses qui s'effectuaient de manière courante entre voisins, mais disparues au fil du temps.

*Ces réalisations, au carrefour des politiques publiques, basées sur une occupation mixte organisée autour d'une entraide contractuelle dont le cadre est aménagé, sont de formidables outils de **reconquête de quartier** et d'offre de services mutualisés. Leur nombre les sort désormais du champ de l'expérimental et elles pourraient, en ce qui concerne l'exemple d'Alicante notamment, être adaptées au territoire français.*

En effet, l'adaptation à notre réglementation ne pose pas de difficulté pour l'apport du foncier ni pour les acteurs qui pourraient être les bailleurs sociaux déjà engagés dans des réalisations d'un esprit similaire l'attribution sous conditions, notamment de ressources, étant un critère pratiqué.

*A ce propos, il est intéressant de rappeler que la **loi n° 2009-323** de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 a complété les dispositions en vigueur sur les projets d'habitat intermédiaire dédiés aux personnes âgées.*

Ainsi, les organismes spécialisés dans la prise en charge de ces personnes, tels que les associations, les collectivités locales et les établissements publics peuvent désormais devenir locataires du parc HLM afin de développer des programmes d'accueil familial ou spécifiques. La gestion dans la durée de ce type de logements en est facilitée.

En outre, l'article 61 de la loi précitée encourage la mixité intergénérationnelle en permettant à tout locataire du parc HLM de sous-louer une partie de son

logement à une personne de moins de 30 ans. Elle vise ainsi les personnes âgées, locataires de grands appartements, qui peuvent proposer un logement à des personnes plus jeunes.

D'ailleurs une expérience de réhabilitation d'immeuble a été réalisée en 2010 à Poitiers par un bailleur social (Sipéa) afin de le transformer en un immeuble intergénérationnel : organisation des logements de manière à faciliter l'entraide et la mixité intergénérationnelle, création d'une salle d'usage commun destinée à accueillir des activités mêlant les âges...

b) la gestion des projets sur le long terme :

La vie dans ces lieux est susceptible de faire naître une solidarité réelle.

Une première solidarité naît des relations personnelles : une personne âgée gardera plus facilement les enfants d'une mère avec qui elle s'entend bien. En revanche, en cas d'urgence, une autre forme de solidarité fonctionne et ce, indépendamment des relations interpersonnelles.

Les personnes âgées bénéficient d'un sentiment de sécurité, se sentent soutenues, pas isolées et peuvent compter sur les autres. C'est une réelle différence avec le fait d'habiter seules dans un immeuble où les personnes ne se connaissent pas et ne partagent rien.

Toutefois, peuvent survenir des conflits liés au voisinage, à l'utilisation et à l'équipement de l'espace commun lié à la nature même de cet habitat : les plus âgés vont reprocher aux plus jeunes de faire du bruit et de maltraiter le matériel quand les plus jeunes vont reprocher aux plus âgés d'être trop maniaques.

Ces conflits sont humains et le projet collectif en lui-même n'y peut rien mais s'ils ne sont pas gérés ou ne font pas l'objet de médiations, ils peuvent engendrer des rancœurs et de la souffrance.

Le plus souvent, une médiation existe au démarrage du projet puisque la seule juxtaposition d'individus ne suffit pas à créer du lien entre eux mais elle peut ne pas être pensée sur la durée. Or, l'intervention d'une instance externe peut s'avérer indispensable en cas de conflit.

Enfin, la question du long terme se pose forcément dans ce type d'habitat puisque certains locataires âgés peuvent entrer dans la dépendance et que l'habitat intergénérationnel n'est a priori conçu que pour un public autonome : s'il est possible de s'entraider à mieux vieillir, le groupe n'aura ni la qualification ni le temps de prendre en charge la dépendance.

Il apparaît donc que l'intergénérationnel, comme la solidarité, ne se décrète pas, ne va pas de soi et a besoin d'être pensé et organisé.

Par la suite, l'accompagnement des projets, la médiation sont autant d'éléments essentiels.

Mais qui doit assurer ce travail ? Des professionnels ou des militants associatifs ?

La question reste ouverte mais les projets doivent être pensés dans la durée et leur inscription dans l'environnement demeure fondamentale.
