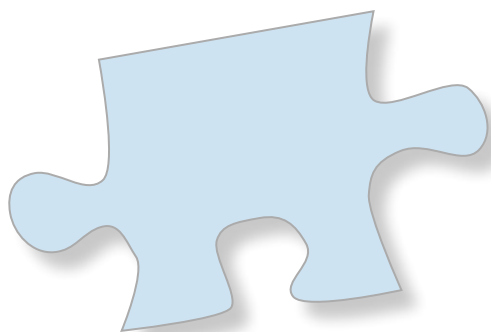
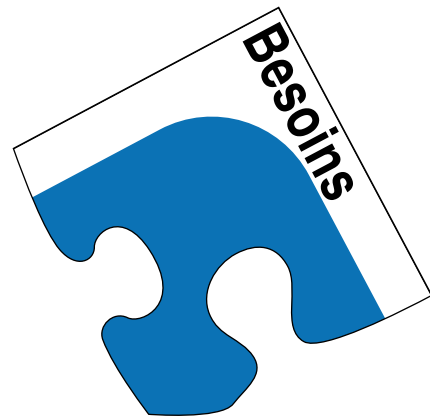


d'Questions HABITAT

Les territoires au défi du vieillissement





L'essentiel sur le vieillissement de la population dans l'agglomération tourangelle

79.200 habitants d'au moins 60 ans (22% de la population) en 2009.

x 2 : évolution du nombre d'habitants d'au moins 60 ans entre 1968 et 2009.

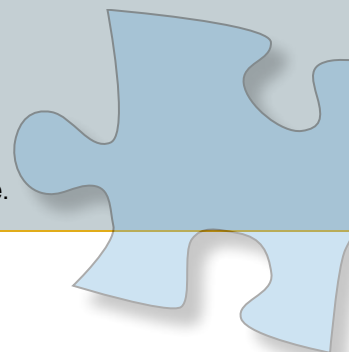
29% de 60 ans ou plus en 2030, ce qui représenterait 115.515 habitants.

2007-2030 :

■ **+ 40%** d'habitants âgés de 60 à 74 ans (62.395 personnes en 2030).

■ **+ 80%** d'habitants âgés d'au moins 75 ans (53.120 personnes en 2030).

2 mois : espérance de vie gagnée en moyenne par les Français chaque année.



Des défis pour l'avenir

Le vieillissement de la population interpelle le territoire et ses acteurs. Si la majorité des habitants souhaite demeurer à domicile le plus tard possible, deux conditions majeures semblent requises : un logement adapté qui permet de rester autonome plus longtemps et une aide personnelle (familiale ou professionnelle). Partant de ces principes, quelle est l'ampleur de l'enjeu pour l'agglomération tourangelle ? Dans quelles mesures pourrait-elle être amenée à s'investir davantage en faveur d'une offre de logement adaptée et d'une offre médicale et paramédicale en quantité suffisante ?

Le maintien à domicile

Neuf Français sur dix souhaitent¹ vivre le plus longtemps possible à domicile. En effet, ce lieu est rassurant car familier. Les habitants y ont leurs habitudes, leurs repères et leurs relations de voisinage. Le sentiment de liberté est un autre attrait du vivre chez soi. Si le désir de vieillir dans sa résidence principale est fort, sa mise en œuvre est parfois compliquée. Avec l'avancée en âge, vivre chez soi peut devenir difficile car l'habitat est souvent inadapté, le recours aux proches de plus en plus incertain et l'environnement pas toujours adéquat.

Or le maintien à domicile n'est possible, notamment pour le grand âge, que dans la mesure où les équipements privés (logement, abords des logements, etc.) et publics (voirie, transports, etc.) sont conçus et entretenus en fonction de trois finalités : être adaptés, être accessibles et favoriser le lien social.

Deux rapports récents² proposent d'imposer un pourcentage de logements adaptés dans les opérations de construction neuve situées dans des secteurs considérés comme favorables aux personnes âgées (densité de commerces et de services importante, espaces verts, transports en commun performants, etc.).

Pour ce qui est de la cellule logement, il est indispensable que sa configuration, son organisation, son équipement et son coût soient adaptés aux besoins et aux ressources des seniors. En effet, **l'autonomie d'une personne, au-delà de ses capacités propres, dépend de l'environnement dans lequel elle évolue.**

L'environnement de la personne âgée



Source : Les besoins d'habitat liés au vieillissement en Loire Atlantique ; AURAN, Coderpa, Conseil général 44 ; 2009-2010.

Afin de favoriser le maintien à domicile, les territoires, à travers leurs politiques publiques en matière d'habitat, pourrait, par exemple, inciter au développement d'un parc de logement de petite taille, conçu pour les personnes en perte d'autonomie. De plus, il est essentiel de soutenir l'amélioration du parc existant car les logements ne sont pour la plupart pas adaptés à une population vieillissante (escalier, marche, baignoire, etc.) et le coût des travaux est élevé.

¹ Rapport Boulmier, L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir, octobre 2009 (cf. encadré page 6).

² Rapports Icade et Broussy de 2013, dont la proposition pourrait être retenue dans le cadre de la future loi "Autonomie".

Le lien social et la convivialité

Un sondage IFOP réalisé en février 2011 et portant sur le bien vieillir³ a mis en évidence les représentations des personnes interrogées concernant cette notion. 48% de l'échantillon affirment que **pour bien vieillir, il faut "avoir une vie sociale importante"**. Il s'agit de la seconde pratique la plus mentionnée, après le besoin élémentaire de "manger sainement" (58%).



Dès lors, les politiques publiques liées au vieillissement du territoire doivent porter une attention particulière à la **réduction du sentiment d'isolement** que ressent une part importante de la population âgée. C'est d'autant plus essentiel que l'évolution des modes de vie devrait contribuer à renforcer la solitude potentielle. La baisse de la taille des ménages devrait se poursuivre. Si elle touche les jeunes, elle concerne également les personnes âgées. En 2009, les personnes seules représentent 41% des ménages de l'agglomération tourangelle. Parmi elles, 35% ont plus de 60 ans. A l'échelle nationale, les personnes seules devraient représenter 37% des ménages en 2020, soit trois points de plus qu'en 2010. La multiplication des séparations et la présence de plus en plus marquée des familles monoparentales sont des éléments qui pourraient concourir au renforcement du sentiment de solitude.

L'accès aux soins et aux structures adaptées

Des besoins accrus en équipements et personnels de santé

La montée en âge de la population et l'accroissement du nombre de personnes âgées dépendantes entraînent mécaniquement une hausse des besoins en personnels qualifiés dans les services à la personne et en structures d'accueil adaptées à la prise en charge de la dépendance. Un article paru dans le Figaro le 18 février 2010 pointe que **"dans les dix ans à venir, il manquera 10 à 15% d'aidants**

familiaux et professionnels" à l'échelle nationale. L'INSEE⁴ estime que, pour faire face au vieillissement de la population, **la région Centre aurait besoin de 10.000 emplois supplémentaires dans les dix années à venir**, soit une hausse de 30% des effectifs dans les secteurs concernés. Les politiques publiques étant axées sur le maintien à domicile, ces emplois concerneraient avant tout le domaine de l'aide à domicile (5.745 emplois). De plus, les établissements spécialisés auraient besoin de personnels puisque **4.500 personnes supplémentaires sont susceptibles de résider en institution à horizon 2020**, soit une hausse de 15% sur la dernière décennie. La demande en matière d'emplois qualifiés concernerait avant tout l'Indre-et-Loire et le Loir-et-Cher (+ 35%) et, dans une moindre mesure, le Loiret (+ 31%). Des formations adaptées à l'évolution et à la complexification des besoins et des attentes des personnes âgées seront certainement nécessaires aux personnes présentes à leurs côtés. Ce potentiel d'activité supplémentaire ne saurait s'avérer sans un soutien financier de la population concernée pour recourir à une aide à domicile.

Par ailleurs, il y a lieu de s'interroger sur la population médicale. Avec 262 médecins pour 100.000 habitants, la région Centre est aujourd'hui la deuxième région française la moins bien dotée, juste après la Picardie (moyenne nationale : 340 médecins pour 100.000 habitants). L'Indre-et-Loire, département du Centre à la plus forte densité médicale, bénéficie, sur ce point, d'une situation plus confortable. En outre, le Centre est l'une des régions où la population médicale est la plus âgée : les médecins ont en moyenne 52 ans. La question de leur remplacement, lors de leur arrivée à la retraite, est un sujet qui mérite attention. L'INSEE estime qu'à horizon 2030, la région Centre sera **la région française la moins bien dotée avec 232 médecins pour 100.000 habitants**.

La région Centre, à travers son Schéma d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT), souhaite développer les services de santé et les mettre en réseau afin de préparer le territoire au vieillissement de sa population et de maintenir son attractivité. **L'ambition affichée pour 2020 est de disposer d'un médecin généraliste libéral pour 1.000 habitants**, là où il n'y en a aujourd'hui que 0,92 (moyenne nationale : 1,1).



³ En février 2011, l'Institut Français d'Opinion Publique (IFOP) a réalisé un sondage pour le groupe privé PREVOIR (assurance des personnes).

Des entretiens auprès d'un millier de Français âgés d'au moins 18 ans ont permis d'identifier les représentations et les pratiques liées au Bien Vieillir.

⁴ Insee Centre Info n°175, L'évolution de la dépendance des personnes âgées : un défi en termes de prise en charge et d'emploi, février 2012.

Pour ce faire, les partenariats entre établissements hospitaliers doivent être renforcés, l'offre de formation sera améliorée, les professionnels de santé seront incités à s'implanter en région Centre, le maintien à domicile sera accompagné (création de structures d'accueil pour personnes valides, adaptation des logements, développement de services à domicile, etc.), l'équité d'accès aux institutions recherchée, etc.

Des difficultés d'ordre financier

Selon le sondage réalisé par l'IFOP⁵, un tiers des personnes interrogées estiment ne pas pouvoir mettre en place les pratiques qu'elles ont identifiées comme nécessaires au bien vieillir (manger sainement, avoir une vie sociale importante, faire du sport, se cultiver, etc.) par manque de moyens financiers.

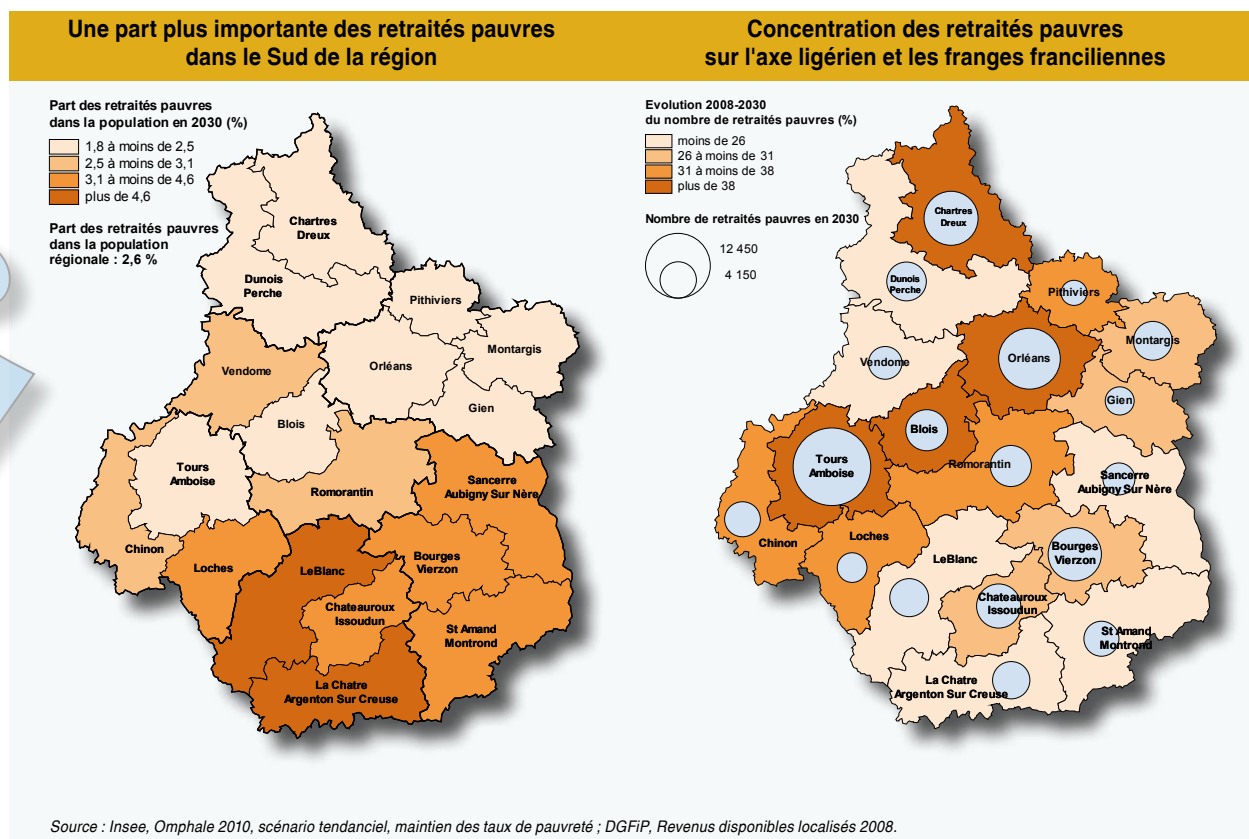
L'Institut de sondage TNS-SOFRES a, quant à lui, mis en évidence les difficultés qu'éprouvent les ménages à financer un hébergement dans un établissement spécialisé. Seul un Français sur deux pourrait accéder à une maison de retraite, dont le coût moyen s'élève à 2.200 € par mois. Parmi eux, 81% pourrait financer ce changement de résidence, pour la majorité en vendant tout ou partie de leur patrimoine. Les autres feraient appel à leur(s) enfant(s) pour payer la redevance mensuelle.

Une situation économique moins favorable pour les futurs retraités

Si les seniors sont considérés comme des classes d'âges plutôt aisées, certains d'entre eux ont un niveau de vie faible, voire très faible. En région Centre, en 2008, 8,6% des plus de 60 ans vivent en-dessous du seuil de pauvreté, soit 52.490 personnes. Bien qu'élevé, ce chiffre est inférieur de deux points à la moyenne nationale et parmi les plus faibles de France.

La situation ne devrait pas s'améliorer à l'avenir, au contraire. **A horizon 2030, les retraités pauvres représenteraient 70.050 personnes, soit près de 9% de la population retraitée de la région Centre⁶.** Leur nombre augmenterait donc d'un tiers par rapport à 2008, avec des progressions inégales en fonction des classes d'âges : les retraités de moins de 75 ans connaîtraient une hausse de 18% quand les plus de 85 ans augmenteraient de 66%.

L'Indre-et-Loire serait plus particulièrement concerné par la baisse du niveau de vie chez les retraités. Elle concentrerait près d'un quart des retraités pauvres de la région Centre et le Loiret un cinquième. **Entre 2008 et 2030, le bassin Tours-Amboise connaîtrait une hausse de 45% du nombre de ses retraités pauvres.**



⁵ En février 2011, l'Institut Français d'Opinion Publique (IFOP) a réalisé un sondage pour le groupe privé PREVOIR (assurance des personnes). Des entretiens auprès d'un millier de Français âgés d'au moins 18 ans ont permis d'identifier les représentations et les pratiques liées au Bien Vieillir.

⁶ Insee Centre Info n°176, Approche prospective de la pauvreté des retraités en région centre : une hausse soutenable sous conditions, février 2012.

La prise en compte de la dépendance

L'INSEE et la DREES estiment qu'à l'échelle nationale le nombre de personnes âgées dépendantes, au sens de l'APA⁷, augmenterait à horizon 2040, suivant un rythme globalement constant (entre + 21% et + 29% sur la période 2000-2020 ; entre + 21% et + 26% au cours des deux décennies suivantes). La situation devrait être plus particulièrement préoccupante autour des années 2025, lors de l'arrivée massive des babyboomers dans le troisième et le quatrième âges.

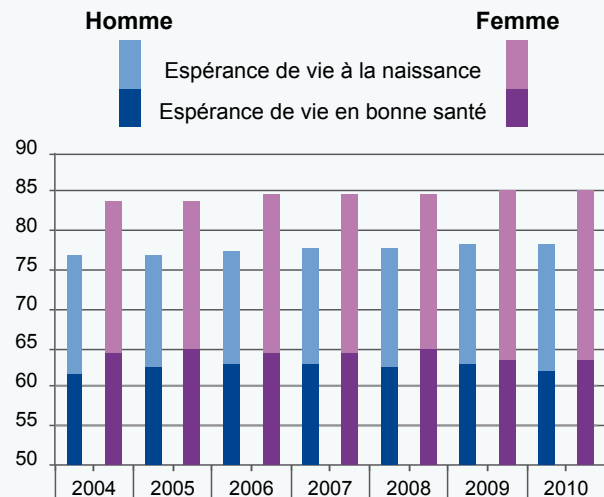
À l'échelle de la région Centre, le scénario tendanciel de l'INSEE envisage, au sein des habitants âgés d'au moins 60 ans, une population de **71.000 personnes dépendantes à horizon 2030, soit 12.500 de plus qu'en 2010.**

Cette progression serait essentiellement liée à la hausse de l'espérance de vie : en 2030 les personnes âgées de plus de 90 ans seraient 30.000 de plus qu'en 2010. Parmi elles, 12.000 seraient dépendantes. Si le nombre de personnes âgées de plus de 90 ans connaît une croissance élevée, le taux de dépendance de cette population diminuerait de façon assez significative. Aujourd'hui, atteint 90 ans, plus d'une personne sur deux est dépendante (53%) ; à horizon 2030 cela concernerait seulement 45% de cette tranche d'âge.

La hausse de la dépendance serait plus marquée dans les départements les plus dynamiques. **Le nombre de personnes âgées dépendantes augmenterait de 26% en Indre-et-Loire.** Cette forte hausse s'expliquerait par la relative concentration des personnes de plus de 90 ans dans le département, territoire de la région Centre qui a gagné le plus d'habitants de cette tranche d'âge (+ 7.800 séniors de plus de 90 ans entre 2010 et 2030).



Évolution de l'espérance de vie à la naissance et de l'espérance de vie en bonne santé en France



L'espérance de vie en bonne santé correspond à l'âge moyen jusqu'auquel une personne peut espérer vivre sans limitation d'activités ou sans incapacités majeures. Si l'espérance de vie à la naissance continue de progresser, l'espérance de vie en bonne santé tend, quant à elle, à diminuer.

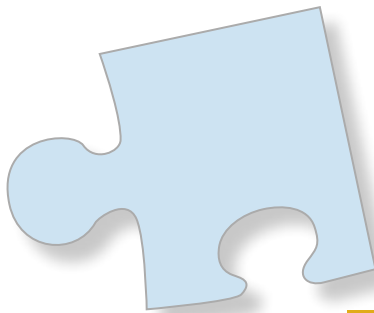
Source : Eurostat, 28 novembre 2011.

Des enjeux prégnants pour l'agglomération tourangelle

L'agglomération tourangelle (40 communes) vient de formaliser les orientations de son développement à horizon 2030 à travers son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les séniors (plus de 60 ans) à cette échéance correspondent globalement à la tranche d'âge des 40-59 ans d'aujourd'hui. Quelques caractéristiques de cette population permettent de préciser certains enjeux exposés précédemment.

Les personnes âgées de 40 à 59 ans représentent 26% de la population de l'agglomération tourangelle en 2008. Le graphique page suivante montre l'évolution de la structure par âge du territoire sur les deux dernières périodes de 20 ans. Le vieillissement de la population s'illustre par la proportion de plus en plus grande des plus de 40 ans. A horizon 2030, il est probable que l'effectif des 40-59 ans vienne grossir les rangs des 60 ans ou plus de façon importante et que la part de ces deux tranches d'âge s'équilibre.

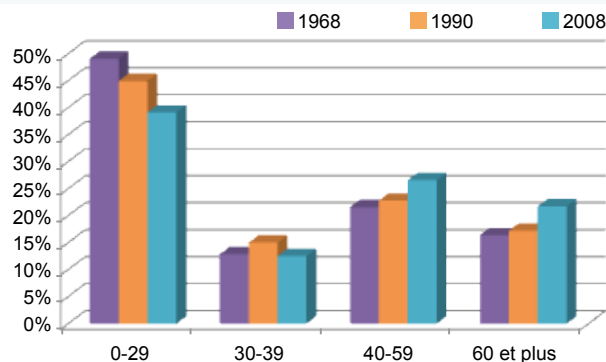
⁷ L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) est attribuée par le Conseil général aux personnes de plus de 60 ans en situation de dépendance. Elle permet à cette population de financer un dispositif d'aide à la personne.



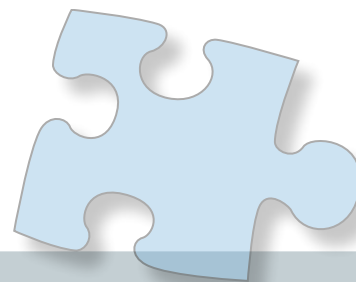
Parmi les défis que ce vieillissement pose au territoire, la lutte contre l'isolement et le besoin d'aide extérieure pour subvenir à ses besoins paraissent essentiels. Si l'on s'intéresse à la structure familiale des 40-59 ans, on s'aperçoit que près d'une personne sur cinq réside seule et que 7,5% des habitants de cette tranche d'âge sont à la tête d'une famille monoparentale.

La situation socio-économique devrait être d'autant plus problématique pour les jeunes actifs d'aujourd'hui, retraités après 2040, du fait d'une entrée plus tardive sur le marché du travail, de périodes d'emplois précaires plus nombreuses et plus longues, de périodes de chômage, d'un parcours de vie plus complexe, d'une fragilisation du tissu familial, etc. De tels dynamiques invitent les territoires à anticiper les besoins, en lien avec les ressources, de ces futurs séniors, notamment en matière d'habitat.

Structure par âge de la population de l'agglomération tourangelle



Source : INSEE, RP1968 et RP1990 dénombremments - RP2008 exploitation complémentaire.



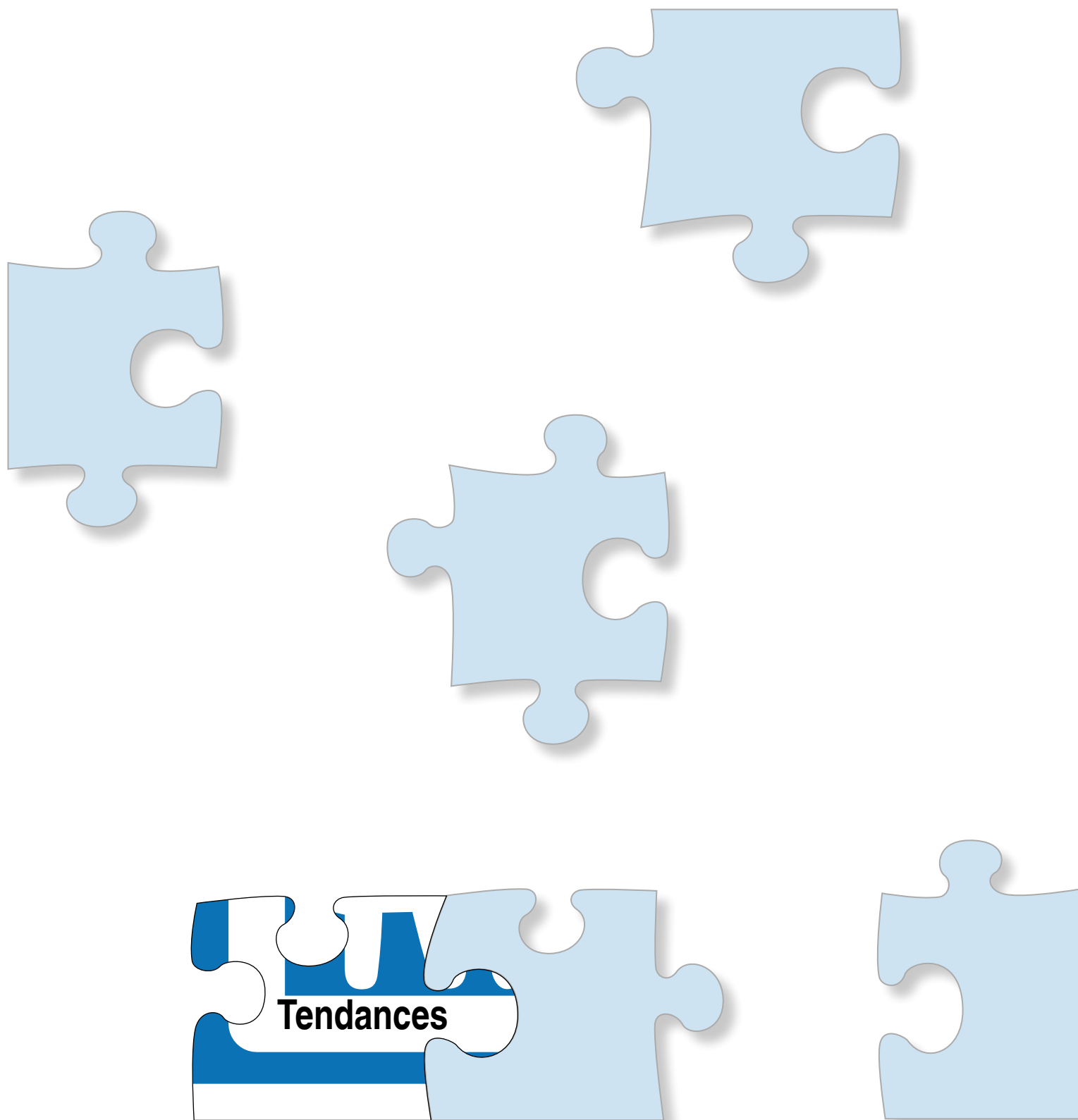
Le rapport Boulmier

Conscient des nombreux impacts du vieillissement de la population sur la demande en logement et les politiques publiques associées, le gouvernement a commandé une étude à Muriel Boulmier, Directrice générale de CILIOPEE⁸ et présidente du groupe de travail "évolutions démographiques et vieillissement" de la fédération européenne du logement social.

Ce rapport, intitulé "L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir", a été remis en octobre 2009. Il fait le constat d'une population âgée non uniforme et d'un vieillissement progressif, notamment dans les manières d'habiter. Fort de cet état des lieux et des perspectives d'évolution, trente-deux mesures sont proposées. Parmi les principales orientations, on peut citer :

- L'adaptation de l'existant comme axe important des politiques de logement.
- L'évolution du financement des travaux.
- Le développement de l'habitat intergénérationnel.
- La promotion de la qualité des logements par une politique de labellisation et la formation des professionnels tout au long de la vie.
- La mise en place de référents de proximité chargés de veiller sur les personnes âgées.
- L'animation de partenariats afin de favoriser l'innovation et une vision transversale de la problématique habitat des séniors (le logement et son environnement).

⁸ Groupement d'intérêt économique composé d'acteurs du logement œuvrant dans le département du Lot-et-Garonne, notamment le collecteur du 1% logement, la société Agenaise d'HLM, le Crédit Immobilier Val de Garonne et l'Association Campus 47.



Des réponses possibles en matière de logement

Sont présentés ici quelques uns des projets mis en œuvre en France dans le souci de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Il s'agit d'une part de solutions techniques permettant d'adapter le logement aux besoins des séniors, dont certains connaissent une perte d'autonomie. D'autre part, les expériences exposées s'inscrivent dans une démarche de préservation, voire de renforcement, de la vie sociale afin, notamment, de lutter contre l'isolement.

En Indre-et-Loire, les délégataires des aides à la pierre, Conseil général et Communauté d'agglomération, se sont impliqués pour soutenir ce type d'opérations innovantes, à travers la mise en place d'appels à projets. Cette mobilisation permet aux porteurs de projet de disposer d'ingénierie et/ou d'une aide financière.

L'habitat partagé ou la convivialité du vivre ensemble

Se rassembler entre séniors

Face au constat de logements inadaptés à leurs besoins et d'absence d'habitat intermédiaire entre le logement individuel et l'hébergement en établissement spécialisé, certains séniors se regroupent pour s'investir ensemble dans un même projet immobilier. Au-delà de la construction du logement en tant que telle, il s'agit de réfléchir au moyen de vivre ensemble autrement, en s'attachant notamment au cadre et aux conditions de vie. Un des principaux intérêts de ce mode de production est de concilier les avantages du logement individuel (autonomie, en vivant chacun chez soi) et ceux de la communauté (espaces mutualisés, échanges de services, convivialité, etc.).



Association Les ToitMoiNous de Lille

À la suite de différents travaux menés par l'Université du Temps Libre de Lille et l'association des retraités et personnes éloignées du travail (ARPET) de Villeneuve d'Ascq, l'association Les ToitMoiNous est créée en juin 2011. Le projet consiste en un habitat groupé permettant de "mieux vieillir ensemble, en préservant son autonomie et en continuant de jouer un rôle actif dans la société". Le site doit accueillir un lieu d'échanges et de partage d'expériences (participation citoyenne, écologie, etc.). Dans un premier temps, il s'est agi de se mettre d'accord sur le projet de vie, le lieu d'implantation de l'opération, le niveau d'équipements et de services disponibles à proximité, le rapport entre espace privé et espace collectif, etc. L'heure est aujourd'hui à la recherche du terrain. En attendant de trouver le site qui verra s'élever le projet, le travail collectif se poursuit : expression des attentes vis-à-vis du logement et de la vie en commun, adoption d'une charte précisant les valeurs fondamentales et les engagements réciproques des futurs habitants, réalisation d'un règlement intérieur, étude de la faisabilité financière et du montage opérationnel, etc.



Aller à la rencontre de l'Autre

Si certains souhaitent associer leurs efforts pour trouver une réponse à leurs besoins au sein d'une communauté où les habitants présentent les mêmes caractéristiques, d'autres s'inscrivent davantage dans une logique de complémentarité. Il s'agit par exemple d'entraide intergénérationnelle ou d'échange de services entre un sénior et une famille.

L'habitat intergénérationnel, par exemple entre un sénior et un étudiant, permet de répondre aux attentes spécifiques des deux parties. La personne âgée peut rester à domicile plus longtemps grâce à l'aide qu'elle reçoit en situation de perte d'autonomie. L'étudiant trouve une solution de logement à moindre frais, lui permettant de suivre ses études dans de bonnes conditions. Au-delà des intérêts particuliers, la finalité est de rapprocher les générations et de créer des liens entre elles.

Suivant un principe similaire, l'habitat kangourou répond au choix que font une personne âgée et une famille d'habiter ensemble au sein d'un même logement. La première est installée au rez-de-chaussée. La seconde occupe le reste de la maison. Cette formule facilite le maintien à domicile par une présence bienveillante. La famille bénéficie, par exemple, de "services" telle que la garde ponctuelle des enfants. Ce mode d'habiter s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la cohésion sociale, en rapprochant des personnes qui pouvaient auparavant se côtoyer sans se fréquenter.



Association ESDS Inter-Génération de Lyon (initiative de l'école de management)

Créée en 2004, l'association ESDS Inter-Génération a pour objectif de répondre à la fois aux attentes des personnes âgées, exprimant le souhait de rester à domicile et les difficultés qu'elles éprouvent à le faire (perte d'autonomie, isolement, etc.), et à celles des jeunes (étudiants, stagiaires, apprentis, etc.), dont certains rencontrent des obstacles importants pour se loger.

ESDS Inter-Génération propose de mettre en relation les séniors et les jeunes qui souhaitent s'engager dans une cohabitation intergénérationnelle. En échange de services rendus (exemples : aide à la préparation des repas, partage de moments de détente, réalisation des courses, initiation à l'informatique, etc.), les jeunes sont logés gratuitement. Ils disposent d'une chambre meublée, d'une salle de bain et d'un espace cuisine qui peut être partagé avec la personne âgée. Une convention formalise les relations entre les deux parties. L'association assure un suivi personnalisé auprès de tous ses membres.



Si cohabiter avec des personnes âgées n'est pas novateur, "ces nouveaux "modes d'habiter", se différencient de ce qui existait, parce qu'ils incarnent la façon moderne de diriger sa vie : le choix. (...) L'habitat intergénérationnel, ce n'est pas habiter avec "ses vieux" à soi, mais souvent avec d'autres "vieux" que l'on a choisi"⁹.

⁹ Pascale THYS, ASBL Habitat et Participation, forum organisé par Etopia, octobre 2006, habitats collectif et intergénérationnel.

Concevoir des logements adaptés à la cohabitation

Si un certain nombre d'habitants partagent, pour des raisons variées, leur habitation, une évolution de la conception des logements s'impose.

En effet, cohabiter avec d'autres, qui peuvent ne pas avoir les mêmes rythmes et habitudes de vie, supposent que chacun puisse disposer d'un espace à soi de taille confortable et que tous puissent se retrouver dans des lieux de rencontre relativement séparés des espaces privatifs. Pour ce faire, un soin tout particulier doit être apporté à l'organisation intérieure des logements.

Le concept BIHOME du promoteur Icade

Afin d'adapter la production aux évolutions des modes de vie, Icade a imaginé un logement accueillant deux espaces de vie distincts (entrées et pièces d'eau indépendantes). Ainsi, la cohabitation est facilitée par la préservation de l'intimité de chacun.

Les applications sont multiples : sénior – étudiant (dans un contexte de vieillissement de la population et de pénurie de logements étudiants dans certaines agglomérations), parents avec grands enfants (décohabitation de plus en plus tardive), télétravailleur (séparation physique des vies professionnelle et privée), primo-accédants (accession facilitée par le complément de revenu apporté par la location de la pièce supplémentaire, qui pourra être récupérée quand la famille s'agrandira), etc.

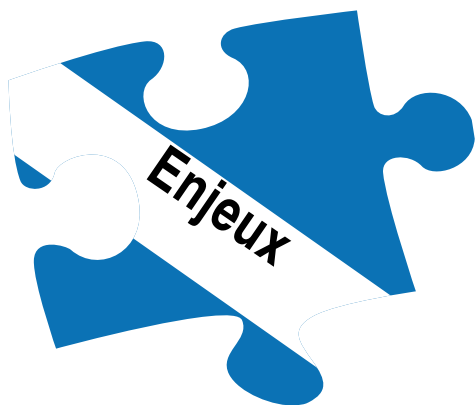
BIHOME s'applique sur une gamme de logements assez large, allant du T1 au T5. Pour l'heure, les programmes de ce type ont été principalement réalisés à Lyon et dans son agglomération.



Un logement et des services pour faciliter la vie quotidienne

S'entraider ou se faire aider en situation de perte d'autonomie

La Maison d'Accueil Rural pour Personnes Âgées (MARPA) illustre depuis longtemps la possibilité d'un habitat intermédiaire entre le domicile occupé par des personnes autonomes et l'institution spécialisée destinée aux personnes âgées dépendantes. Créée dans les années 1980 à l'initiative de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), la MARPA réunit quelques logements, non médicalisés, qui disposent d'une entrée indépendante. Plutôt orientée vers les habitants de la commune ou des communes avoisinantes, cette structure s'adresse aux personnes en perte d'autonomie qui ont besoin de l'aide d'un tiers pour certains actes de la vie quotidienne. Ainsi, une équipe veille au quotidien, se charge de la restauration collective, propose des animations, etc.



Il existe aujourd'hui plus de 120 MARPA en France. Dans la continuité et suivant les mêmes principes, des MAUPA sont depuis peu édifiées en milieu urbain.

MARPA - école à Souvigny de Touraine

Ce projet intergénérationnel, à l'initiative de la commune, entre prochainement dans sa phase opérationnelle. En effet, celui-ci, né de réflexions entamées depuis 2008, devrait obtenir son permis de construire au second semestre 2013, pour des travaux achevés deux ans plus tard. Le bailleur social Val Touraine Habitat en assure la maîtrise d'ouvrage.

De quoi s'agit-il ? D'un côté une MARPA de 22 logements (20 T1 et 2 T2). De l'autre une école de trois classes accueillant environ 75 écoliers. Entre les deux : des locaux communs, principalement une salle à manger et une salle d'activités. Ces espaces partagés se veulent des lieux de rencontre et d'échange. L'ensemble est conçu pour préserver l'indépendance et la tranquillité de chacun. Ce projet a vu le jour grâce à de nombreux partenariats et s'est enrichi d'une concertation élargie. Ainsi, des groupes de travail se sont penchés sur l'aménagement des locaux, les activités à développer pendant et en dehors des temps scolaires, etc. Une attention particulière a été portée à l'articulation du projet pédagogique et du projet de vie sociale.

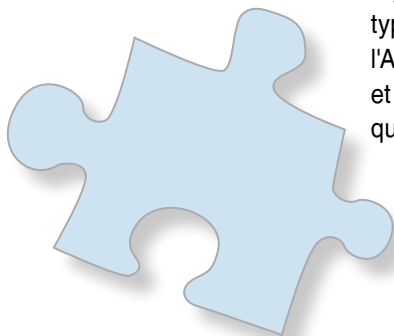


D'autres types de structures destinées aux seniors sont également développées par les bailleurs sociaux. Il en est par exemple ainsi du Papyloft. Ce concept, imaginé par une société HLM du Calvados, propose de l'habitat individuel groupé, organisé autour d'espaces de convivialité. Il se rapproche beaucoup du mode de fonctionnement du béguinage (inspiré du mode de vie d'une communauté religieuse, ce type d'habitat prend désormais souvent la forme de maisons de plain-pied organisées autour d'un espace collectif, avec deux entrées par logement, et animées grâce à la présence d'une hôtesse). Localement, il a par exemple été créé une telle structure sur la commune de Joué lès Tours.

Se regrouper entre-soi dans une résidence à prestations

Les villages seniors ou résidences seniors avec services sont apparus dans les années 2000 en France, suivant le modèle établi depuis un demi siècle aux Etats-Unis. Il s'agit d'ensembles immobiliers privés destinés à satisfaire les besoins et attentes des seniors, en leur proposant des logements neufs, au sein d'un cadre sécurisé. Cette offre s'accompagne d'une gamme de services importante, notamment d'aménités de loisirs.

On estime¹⁰ qu'il existe, aujourd'hui en France, 225 villages seniors pour une offre totale de 19.600 logements. Parmi ceux-ci, 19 résidences se situent en région Centre, quatrième région la mieux dotée pour ce type de structures (derrière le Languedoc Roussillon, l'Aquitaine et l'Ile-de-France ; à égalité avec la Bretagne et Rhône-Alpes). L'Indre-et-Loire accueille, quant à elle, quatre villages de seniors.



¹⁰ Source : sites Internet des promoteurs immobiliers, in actes du colloque international organisé à Tours du 22 au 24 mai 2013 sur le thème "Veillir chez soi - vivre entre soi ? Les habitats intermédiaires en question".

Résidence avec services DOMITYS

Domitys est l'un des principaux opérateurs qui construisent des résidences privées avec services. Celles-ci s'adressent à des séniors autonomes. Et le logement (appartement ou maison) et l'environnement sont adaptés à l'accueil de ce public. Les résidents ont la possibilité de choisir entre différentes formules le niveau de services dont ils souhaitent bénéficier. Ainsi, sont proposés : un service de restauration, un espace bien-être, une aide à la mobilité, la réalisation de tâches ménagères ou de petits travaux, etc.

De plus, les résidences Domitys permettent d'effectuer un certain nombre d'activités sportives, culturelles, créatives, de détente, etc. Elles mettent également à disposition de leurs occupants une équipe qui peut être sollicitée au cas par cas en fonction des besoins.

L'agglomération tourangelle accueille deux résidences de ce type : le parc de Belmont à Tours (158 appartements) et le clos de la cheminée ronde à Fondettes (6 maisons et 77 appartements).

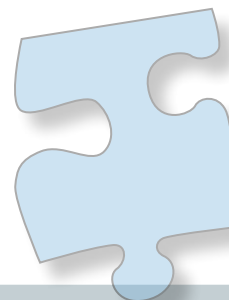
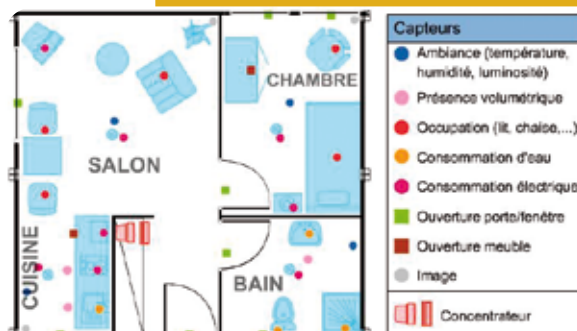


Un logement "intelligent" pour rester à domicile le plus longtemps possible

La domotique au service de la personne âgée

Les technologies de l'information et de la communication (TIC) sont omniprésentes, perçues comme un moteur essentiel de l'évolution de notre société. Dès lors, il aurait été surprenant qu'elles ne soient pas, au moins en partie, intégrées aux recherches portant sur les formes innovantes d'habitat adapté aux personnes âgées. Les services apportés par le numérique visent à assurer des fonctions de sécurité, de confort, de gestion d'énergie et de communication. Les technologies utilisées prennent notamment la forme de capteurs qui détectent les mouvements ou l'absence suspecte d'activité. Il peut également s'agir d'une plateforme de téléassistance, d'automatisation d'un certain nombre de fonctions (éclairage par exemple) ou de centralisation de commandes.

Plan du laboratoire et emplacement des différents capteurs



Laboratoire d'expérimentation et d'évaluation GERHOME

Face au vieillissement de la population et aux prévisions d'un manque important de places en établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) a créé, sur son site de Sophia Antipolis (Nice), un laboratoire de recherche intitulé GERHOME (pour GERontology at HOME).

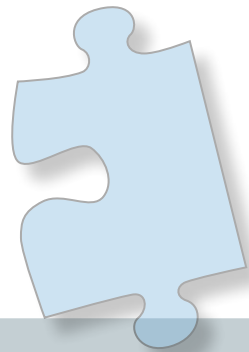
S'appuyant sur un large partenariat, GERHOME évalue des solutions facilitant le maintien à domicile ou la surveillance des personnes âgées en établissement en mobilisant les TIC.

À partir de l'analyse croisée d'images et de données transmises par des capteurs positionnés à des endroits stratégiques, des situations inhabituelles dans l'activité quotidienne du résident sont détectées. Cela permet l'alerte, la prise en charge rapide, le cas échéant l'adaptation nécessaire du logement, etc. Une attention particulière est portée à la discrétion du dispositif afin de ne pas stigmatiser les habitations équipées et d'en faciliter l'acceptation.

Les tests, réalisés entre 2008 et 2010, en laboratoire ou en établissement, ont permis de confirmer la viabilité technique et économique de ce dispositif.

Des habitats modulables pour s'adapter aux besoins évolutifs de leurs occupants

Les séniors se caractérisent par leur très grande diversité. Aussi, les attentes sont multiples et les produits logement doivent être d'autant variés pour répondre à la demande. En outre, les séniors sont dans la situation particulière de devoir éventuellement faire face à une perte d'autonomie, physique ou psychique, qui peut aller jusqu'à l'entrée dans la dépendance. Si la majorité des personnes âgées souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible, il est impératif que ce domicile puisse s'adapter à l'évolution de leurs besoins. L'enjeu est de prévoir, dès la conception des logements, les changements qui pourraient s'avérer nécessaires par la suite, afin de faciliter les travaux de modification de l'habitation. Aujourd'hui, cette possible réversibilité est loin d'être généralisée. De rares projets commencent à proposer quelques éléments allant dans ce sens : pré-cablage, cloison mobile, remplacement des sonneries par des signaux lumineux, etc.



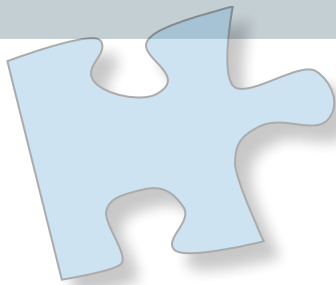
Résidences avec services NOVEOM de Bouygues Immobilier

NOVEOM est une des résidences avec services proposés par Bouygues Immobilier. Au-delà des caractéristiques classiques de ce type d'habitat (domotique, ergonomie, sécurité, animations, services à la carte, mise en relation avec des prestataires extérieurs, etc.), ce produit se veut évolutif et modulable en fonction des besoins des résidents. Le principe est d'anticiper l'évolution possible des situations personnelles et de permettre l'adaptation facile et rapide des logements.

À titre d'exemple, les portes sont pré-cablées afin de pouvoir être motorisées si nécessaire, les cloisons sont renforcées dans la salle d'eau pour permettre la pose de barres d'appui, de strapontins ou d'une vasque réglable en hauteur, les appartements sont dotés d'équipements conçus pour évoluer avec les occupants, etc.

Actuellement les deux premiers programmes NOVEOM sont en cours de commercialisation, dont un à Tours. D'ici fin 2013, l'opérateur prévoit de réaliser trente-cinq résidences de ce type sur l'ensemble du territoire national.

Projet NOVEOM en cours de commercialisation à Tours



Ces quelques exemples représentent un échantillon des possibles actuellement existants. La population sénior se caractérisant par sa multiplicité, les réponses aux attentes et besoins des habitants peuvent être aussi variées que leurs envies et leurs ressources. Un certain nombre de réponses restent à inventer. Comme les projets exposés précédemment, elles questionneront le modèle de société dans laquelle nous souhaitons vivre. Voulons-nous privilégier la mixité ou l'entre-soi ? Le recours aux technologies ou la présence humaine ? Etc.

Pour aller plus loin :

- Questions d'habitat n°2, **L'habitat partagé : une nouvelle filière de production de logements ?**, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, septembre 2011.
- Questions d'habitat n°3, **Évolution des modes de vie et besoins en logement : quelles implications du desserrement des ménages ?**, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, janvier 2012.
- Vues d'Agglo n°20, **Séniors, l'avenir pour longtemps**, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, janvier 2013.
- **L'habitat kangourou**, Service Éducation permanente Question Santé absl, 2007.
- Rapport de Murielle Boulmier à Monsieur le Secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme, **L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir**, 2009.
- Livre blanc **Renouveler l'ingénierie territoriale du vieillissement**, Recommandations concertées à l'échelle de l'aire urbaine de Lyon, Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, 2012.
- Insee Centre Info n°175, **L'évolution de la dépendance des personnes âgées : un défi en termes de prise en charge et d'emploi**, février 2012.
- Note d'analyse n°323, **Vieillesse et espace urbain**. Comment la ville peut-elle accompagner le vieillissement en bonne santé des aînés ?, centre d'analyse stratégique, février 2013.
- Etudes foncières n°164, **Vieillir en ville, enjeux et stratégies**, Pierre-Marie Chapon, Marion Codaccioni et Florent Renard, juillet-août 2013.

- Sites Internet :
 - Appel à contributions **Habitat des séniors – Ensemble, inventons demain**, Communauté d'agglomération Tour(s)plus : <http://www.agglo-tours.fr/index.php?idtf=5350>.
 - Appel à projets **L'habitat du bien vivre à domicile – Accompagner les personnes âgées et handicapées dans leur parcours résidentiel**, Conseil général d'Indre-et-Loire : http://www.mdph37.fr/fichiers/Articles/dossier_appel_a_projet_habitat_Cg.pdf.

- Colloque international "**Vieillir chez soi – vivre entre soi ? Les habitats intermédiaires en question**", 22-24 mai 2013, Université François Rabelais de Tours.

