LE PRINTEMPS DE L'HIVER

Bien vieillir en ville

17x24 cm
250 pages
Trichromie

Édition
Maison de l'architecgture
Île-de-France

21 euros



L'édito

Si la Maison de l'architecture Île-de-France accueille chaque année des centaines d'amoureux de l'architecture de toutes origines et de toutes générations, elle compte aussi parmi ses auditeurs et visiteurs des professionnels de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage ainsi que des étudiants, des enseignants et des chercheurs des sept écoles de la région Île-de-France. Ils sont attirés par son travail de médiation culturelle au travers de débats, d'expositions, de vidéos, de prix, de visites et de voyages mais aussi par la possibilité de rencontres et d'échanges sur les problématiques des métiers du cadre de vie. Ainsi, avec tous, la Maison de l'architecture promeut l'intérêt général de l'architecture, inscrite dans la Loi sur l'architecture de 1977.

La Maison de l'architecture est reconnue par sa capacité à produire et coproduire des manifestations et à générer des travaux grâce à son Comité de rayonnement et de prospective. En effet, ouverte à tous, elle attire à elle l'enthousiasme d'architectes et de maîtres d'ouvrage souhaitant développer des sujets de réflexions et d'études : *le Printemps de l'Hiver* en est l'un des fleurons de ces deux dernières années.

Le travail, mené par l'équipe composée d'Aurélie Barbey, Meriem Chabani, Alexandre Sfintesco et Guillaume Sicard, et cofinancé par la direction des activités sociales AG2R LA MONDIALE et les Établissements publics d'aménagement EpaMarne-EpaFrance, est une recherche fouillée sur le logement à imaginer pour et avec les *no workers*, cette génération active des plus de 65 ans, qui invente une nouvelle façon d'avancer en âge et donc d'habiter.

Cet ouvrage est le résultat de semaines d'interviews, de créations de podcasts, de reportages photographiques, de recherche documentaire, de rédaction, de conception graphique… De par sa qualité, il s'inscrira, sans nul doute, comme une référence essentielle pour les maitres d'ouvrages et les architectes qui ont la volonté de répondre aux désirs de celles et ceux aspirant bien vieillir en ville.

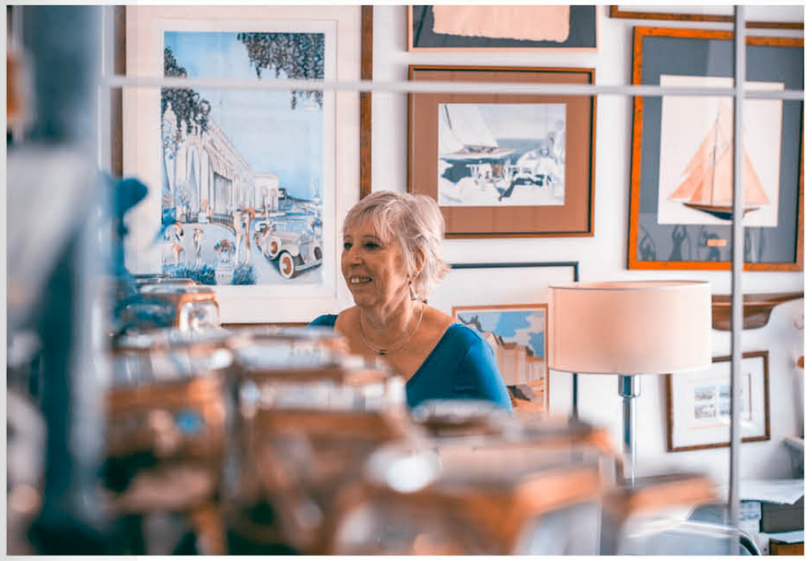
La Maison de l'architecture Île-de-France et son Comité de rayonnement et de prospective sont fiers d'avoir porté cette action phare et en remercie infiniment ses auteurs.

DOMINIQUE BORÉ
Présidente d'honneur de la Maison de l'Architecture Île-de-France















Introduction : méthodologie et analyse

Face au vieillissement de la population, quels possibles pour la ville ?

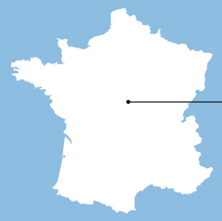
La notion de vieillesse a évolué. Depuis les années 1980, le troisième âge ne désigne plus la fin de vie, mais une période de renouveau, un printemps florissant avant l'hiver du grand âge (considéré désormais comme un « quatrième âge »). Demain, conséquence prévisible du baby-boom, les plus de 65 ans représenteront plus d'un quart de la population totale de la France. Cette génération de baby-boomers, dont la très grande majorité est en forme et autonome, prend peu à peu sa retraite. Passant du statut de producteurs de capitaux à celui de producteurs de valeurs sociétales, ces *no workers*, ainsi que nous nous plaisons à les appeler, sont amenés à changer de cadre de vie. De la prise de retraite jusqu'à l'apparition des grandes fragilités, cette nouvelle étape de la vie, qui coïncide généralement avec une nouvelle étape du parcours résidentiel, nous l'appelons le printemps de l'hiver.

Le baromètre des séniors 2020 Ipsos/Fondation Korian porte le témoignage de ce second printemps : malgré la crise sanitaire, la part des séniors déclarant bien vivre leur âge a atteint un niveau record (80 %). Parallèlement, ils jugent durement l'adaptation de leur ville à la vie des personnes âgées. Face à une incapacité d'utiliser leur voiture et des difficultés pour marcher, seuls 48 % pourront facilement se rendre dans les commerces de proximité s'ils existent encore, et 32 % dans un cabinet de médecin spécialiste. Nos territoires ne correspondent plus à leurs attentes.

Il est donc indispensable de fabriquer la ville en prenant en compte les plus âgés. Quels ont été leurs parcours – à la fois personnel et résidentiel ? Quelles sont leurs manières d'habiter ? Leurs attentes ? Quels sont et seront les différents standards de logements pour cette génération ? Quels modèles économiques peut-on envisager et pour quels services dédiés ? Et finalement : comment faire de nos villes des lieux de mixité générationnelle où il fait bon vivre sa retraite et vieillir ? Quels sont les critères urbains et architecturaux permettant d'aboutir à une ville inclusive ?

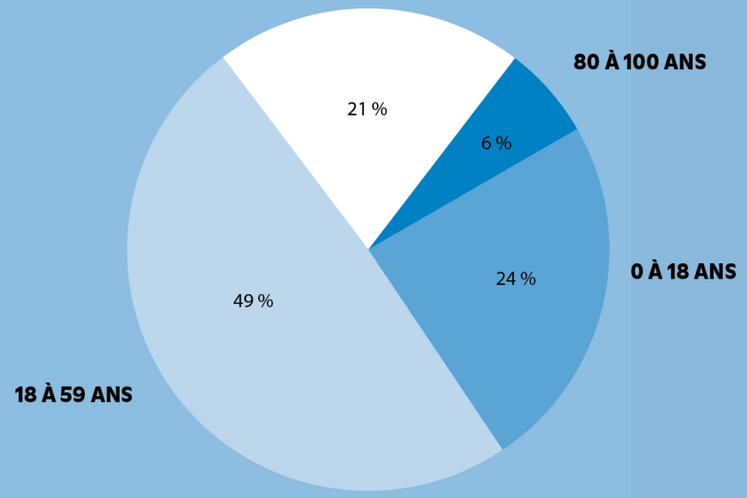
Du sensible au concret, ce livre synthétise les enjeux relatifs au changement démographique en cours, et formule des recommandations de mise en œuvre pour demain. Son objectif principal est de mettre le logement à destination de la génération des *no workers* au cœur des questions d'aménagement de nos villes. Il s'adresse à tous, organisations publiques comme privées.

France



Population :

60 À 80 ANS
SUJETS DE L'ÉTUDE



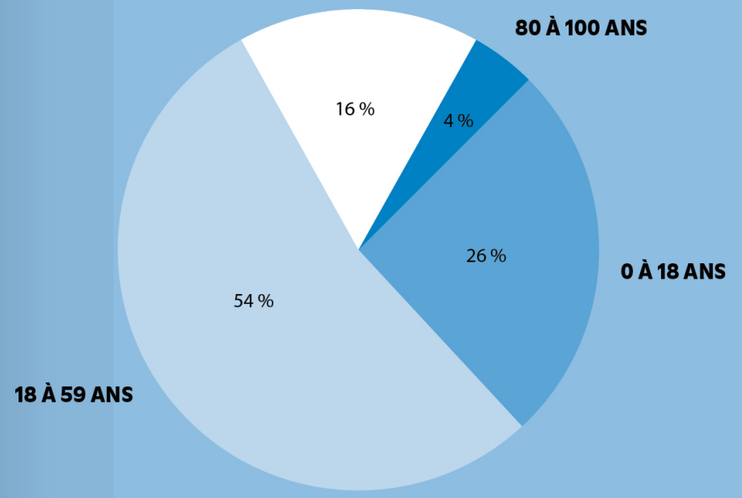
Île-de-France



Population :
12,21 millions

Soit près de 18 %
de la population française
globale

60 À 80 ANS
SUJETS DE L'ÉTUDE



À l'origine de la recherche, une équipe pluridisciplinaire

Le Printemps de l'Hiver est une initiative mise en place en juillet 2019 par le Comité de Rayonnement de la Maison de l'Architecture Île-de-France , sous la houlette de Dominique Boré, présidente de l'association depuis 2017, et sur proposition de Guillaume Sicard, architecte, convaincu de l'urgence à explorer, face au vieillissement de notre société, les possibles de la ville.

Ensemble, Dominique Boré et Guillaume Sicard ont d'abord réuni une équipe d'architectes pour mener une série d'entretiens d'usagers et d'experts, dans le but de les diffuser en ligne sous forme audio. Aurélie Barbey, Meriem Chabani et Alexandre Sfintesco ont ainsi rejoint l'aventure en septembre 2019.

Documentant visuellement nos rencontres, Olivier Leclercq, architecte et photographe, est également venu nous prêter main-forte ; Michèle Leloup, journaliste, nous a épaulés par sa plume et ses précieux conseils d'investigatrice ; Valentin Brion a harmonisé et mixé nos prises sonores.

Nos préoccupations entrant en résonance avec leur plan stratégique opérationnel, notamment leur volet santé et cohésion sociale et territoriale, les établissements publics EpaMarne/EpaFrance se sont intéressés à notre initiative. Une convention de partenariat a été signée en octobre 2019. Puis, AG2R LA MONDIALE, à la suite d'un appel à projets, a fait de même, en mai 2020, à la sortie du premier confinement.

Le livre que vous tenez dans vos mains, n'est donc que l'une des facettes du projet *Le Printemps de l'Hiver*, qui se déclinera, à l'attention du public, en site internet et en exposition. Cette base de travail nous servira par ailleurs à développer un prototype à échelle 1 ainsi qu'à mettre en place une labellisation pour promouvoir l'adaptabilité des logements, dans la perspective du bien-vieillir.

La méthode : entretiens et études de cas

Le Printemps de l'Hiver s'appuie avant tout sur des entretiens. Enregistrés, ils ont été retranscrits puis restitués de manière synthétique dans ce livre. Les enregistrements ont par ailleurs servi à la création de podcasts, mis à disposition en ligne. Vingt et une personnes ont été interviewées au total.

Aller à la rencontre des séniors était, bien sûr, essentiel. Six femmes et un homme nous ont ouvert leur porte, et ont accepté de partager avec nous leurs récits d'habitant, leurs quotidiens et leurs envies. Tous à la retraite et vivant en île de France, ses usagers ont en moyenne 74 ans et ont travaillé, dans leur grande majorité, dans la fonction publique. Cinq vivent en appartement, deux dans une maison. S'ils ne sont pas représentatifs de la sociologie francilienne, ils ancrent notre recherche dans une parole usagère.

Cette parole usagère, nous avons par ailleurs cherché à l'adosser à celle d'experts : sociologues, géographes, entrepreneurs et maires, ainsi que les représentants de nos partenaires la la direction des affaires sociales AG2R LA MONDIALE et l'aménageur EpaMarne-EpaFrance.

Semi-directifs, les entretiens ont été réalisés sur la base d'un questionnaire préparé en amont. Pour les usagers, ce questionnaire était identique. Transversal, il permettait de couvrir une multitude de sujets : du parcours résidentiel à la constitution d'un projet de vie, en passant par l'interaction avec le quartier et le choix des mobilités. Pour les experts, selon leurs domaines d'expertise, un questionnaire spécifique à chacun était élaboré, avec pour préalable une question commune : « Que signifie vieillir en ville ? ».

Enfin, nous avons complété cette collecte de paroles, par un « état des lieux de vie » destinés aux *no workers* : un relevé de onze opérations innovantes sur le territoire national, qui mettent en lumière diverses possibilités dans le parcours résidentiel, du « rester chez soi » à l'établissement médicalisé.

Chronologie du projet

2019

AOÛT | SEPTEMBRE | OCTOBRE | NOVEMBRE

- Lancement du projet
- USAGER #1 Sophie de Jocas
- USAGER #2 Marie Renault
- **SIGNATURE CONVENTION AVEC LES ÉTABLISSEMENTS EPAMARNE/EPAFRANCE**
- USAGER #3 Yvette Tafani
- ANALYSTE #1 Mickael Blanchet

MARS | AVRIL | MAI | JUIN

- PREMIÈRE ALLOCUTION TÉLÉVISÉE
- PREMIER TOUR ÉLECTIONS
- **1er CONFINEMENT**
- DEUXIÈME ALLOCUTION PRÉSIDENTIELLE : ANNONCE DU CONFINEMENT
- **SIGNATURE CONVENTION AVEC AG2R LA MONDIALE**
- **OPEN-CALL POUR PANORAMA DES PROJETS INNOVANTS**

2020

DÉCEMBRE | JANVIER | FÉVRIER

- USAGER #5 Sylvie Batat
- ANALYSTE #2 Melissa Petit
- USAGER #4 Ginette Fiquet
- USAGER #6 Ginette Francequin
- ANALYSTE #3 Serge Guérin
- ENTREPRENEUR #1 Benjamin Aubry
- ENTREPRENEUR #2 Dominique Thierry
- ENTREPRENEUR #3 Joachim Tavares
- ENTREPRENEURS #4 Stéphane Sauvé & Didier Meric

JUILLET | AOÛT | SEPTEMBRE

- SECOND TOUR ÉLECTIONS
- GÉNÉRALISATION DU PORT DU MASQUE
- USAGER #7 Maurice Lecuit
- ÉLU #1 Jérôme Coumet
- ÉLU #2 Jean-Luc Laurent
- ANALYSTE #4 Sonia Lavadinho
- PARTENAIRES #1 Frederique Quemener Stephane Sebastiani

2021

OCTOBRE | NOVEMBRE | DÉCEMBRE | JANVIER | FÉVRIER | MARS | AVRIL | MAI | JUIN | JUILLET

- **SECOND CONFINEMENT**
- **COUVRE-FEU À 20H**
- **COUVRE-FEU ET RESTRICTIONS PAR RÉGIONS**
- **LEVÉE PROGRESSIVE DES RESTRICTIONS**
- PREMIÈRE FRANÇAISE
- LE PASS SANITAIRE
- ÉLU #3 Olivier Colaisseau
- ÉLU #4 Christian Robache
- PARTENAIRE #2 Laurent Girometti
- ÉLU #5 Marie Christine Segui

À la renco
des no wo

Percevoir les personnes âgées autrement

Entretiens des usagers réalisés entre septembre 2019 et octobre 2020

Dans la psyché commune, la vieillesse est perçue comme une perte de capacités. En France, le niveau d'autonomie des plus de 60 ans est d'ailleurs administrativement mesuré par la grille AGGIR, sur la base de 10 activités corporelles et mentales, dites activités discriminantes, et 7 activités domestiques et sociales, dites activités illustratives. Chaque personne est ainsi associée à un groupe iso ressources (GIR), indicé de 6 à 1 – le 1 correspondant au plus haut niveau de dépendance. De ce classement va dépendre l'obtention d'une aide de l'État, l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), et son montant.

Or, bien sûr, on ne peut réduire la personne âgée à son âge, ni à l'évaluation chiffrée de ses capacités à effectuer les gestes du quotidien. Elle est bien plus que cela ! Elle a une trajectoire de vie unique, riche d'expériences, de souvenirs, de liens, d'ancrages, de projets, qui la caractérisent et participent à son bien-être.

La personne âgée est aussi conditionnée par un référentiel imaginaire – parents, beaux-parents que le sénior a vu vieillir avant lui à l'EHPAD (ou ses avatars antérieurs : maison de retraite et EHPA) – qui le rassure ou au contraire l'angoisse, mais qui l'empêche surtout de se projeter, le grand âge venu, dans un autre type d'habitat.

En outre, l'allongement de l'espérance de vie, couplé à un âge de départ à la retraite stable depuis plusieurs décennies, a abouti mécaniquement à une forte augmentation du nombre de retraités, certes sortis de la vie dite active, mais pas moins dynamiques et entreprenants. Classés GIR 6 et 5, ceux-ci sont exclus des dispositifs d'aide.

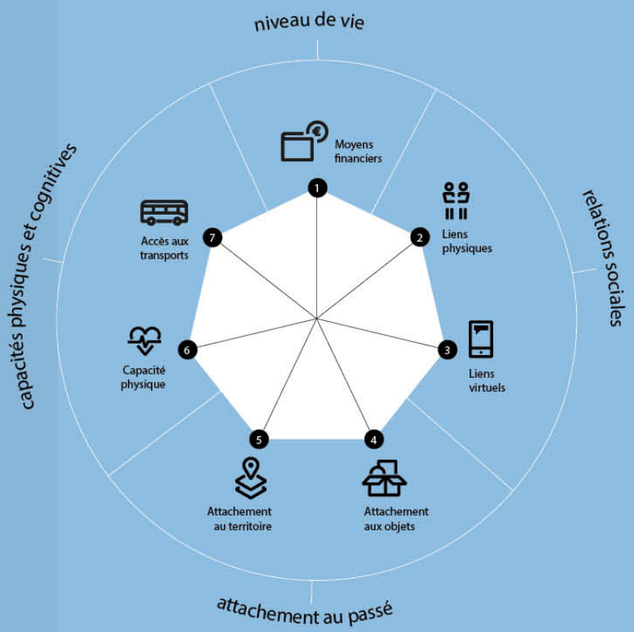
En qualité de concepteurs d'espaces, susceptibles d'aménager les environnements domestiques et urbains quotidiens de ces no workers, il est donc nécessaire de déconstruire nos préjugés, de désapprendre ce que nous croyons savoir, et ce avec bienveillance. Pour ce faire, nous sommes allés à la rencontre des plus concernés, usagers-habitants, actifs autrement que professionnellement. Nous nous employons, dans ce chapitre, à restituer cette enquête de terrain, qui nous a permis de saisir la diversité de leurs profils et de leurs attentes.

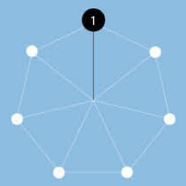
Mais avant de poursuivre, une petite précision lexicale s'impose. Vieillards, vieux, vieilles : ces mots peuvent être employés et perçus péjorativement. Dans notre société en plein papy-boom, d'autres expressions de substitution, d'aucuns diront euphémistiques, ont émergé : personnes âgées, séniors, ainés… Nous avons donc choisi de jongler avec ces termes-là pour nommer sans blesser les principaux intéressés.

Autonomie
Capacité d'une personne à se gouverner elle-même, y compris à gérer sa dépendance ou ses dépendances.

Dépendance
Impossibilité partielle ou totale pour une personne d'effectuer sans aide les activités de la vie, qu'elles soient physiques ou sociales, et de s'adapter à son environnement. Il n'y a pas une mais des dépendances qui, cumulées, peuvent mener à une perte d'autonomie.

Afin de prévenir la perte d'autonomie des no workers, il est possible d'intervenir au niveau de la conception architecturale et urbaine. Cherchant à comparer les profils des personnes rencontrées, nous nous sommes efforcés de dresser leur portrait synthétique en sept constats, qui sont autant de critères à prendre en compte pour élaborer des stratégies d'aménagements spatiaux adaptés :

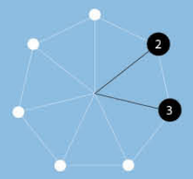




NIVEAU DE VIE

Moyens financiers CRITERE 1 dont dispose une personne pour subvenir à ses besoins. Qu'il s'agisse d'une pension de retraite, d'un capital hérité ou issu de placements judicieux, les moyens financiers conditionnent le champ des possibles de la personne âgée.

> « Si jamais ça n'allait pas bien, justement, j'ai prévu d'avoir suffisamment de moyens en réserve pour me faire aider à la maison et pour ne pas être obligée d'aller ailleurs. »
> — Sophie de Jocas



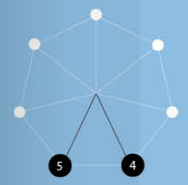
RELATIONS SOCIALES

Besoin d'entretenir des liens physiques CRITERE 2, en coprésence avec la famille, les amis, le voisinage, les commerçants, etc. Souvent subie, la solitude peut aussi être choisie.

> « En ce qui me concerne, je préfère rester seul. » – Maurice Lecuit
> « Tout le monde se connait, nous faisons des fêtes entre voisins (…) Le jardin permet aussi de créer des liens. » – Ginette Fiquet
> « J'ai une copine qui habite là, à Montrouge, pas tout près de chez moi. On se voit très peu, en fait. Mais bon, elle est là, c'est une ressource. » – Sylvie Balat-Vertallier

Capacité à utiliser les nouvelles technologies et à tisser des liens virtuels CRITERE 3. Dans un monde où les démarches administratives sont de plus en plus dématérialisées, la non-maîtrise de ces outils peut porter préjudice.

> « Si j'avais eu un pépin d'ordinateur j'aurais été coupé du monde. » — Maurice Lecuit



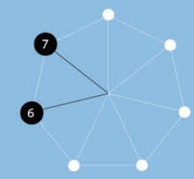
ATTACHEMENT AU PASSÉ

Degré d'attachement aux objets CRITERE 4. S'il est élevé, le sénior peut avoir besoin de nombreux rangements.

> « Je ne suis pas très sentimentale… J'ai apporté des choses qui me semblaient être fonctionnelles ici. » – Sophie de Jocas
> « Je suis très attachée aux choses. À chaque fois que je me sépare de quelque chose, c'est un déchirement. Donc c'est compliqué. J'ai gardé plein de choses de mes grands-parents. » – Sylvie Balat-Vertallier
> « Depuis un an, j'ai retiré les gros meubles (…) Cela donne une impression d'ampleur. »
> – Maurice Lecuit
> « On retrouve partout les meubles que mon mari a réalisés. C'est important pour les enfants. La mémoire est encore présente même si le papa n'est plus là. Les meubles, on peut encore les toucher, les caresser… » – Ginette Fiquet

Degré d'attachement à son territoire CRITERE 5, besoin de conserver des repères spatiaux, d'évoluer dans un environnement familier.

> « C'est vrai que la proximité du 15e faisait que [Montrouge] était une banlieue qui m'était un peu plus familière. » – Sylvie
> « C'est une ville qu'on aime parce qu'elle est très sympathique, très culturelle, très interculturelle, il s'y passe plein de choses. »
> – Ginette Francequin



CAPACITÉS PHYSIQUES ET COGNITIVES

Avec l'avancée en âge, le choix d'un cadre de vie mieux adapté aux capacités physiques et cognitives CRITERE 6 de la personne âgée limite les situations de handicap.

> « J'ai mal aux genoux, donc je ne pouvais pas envisager de vivre dans un endroit qui n'ait pas d'ascenseur ! » – Sophie de Jocas
> « Je pense qu'en vieillissant, je serai bien contente d'organiser ma chambre [au rez-de-chaussée]. » – Ginette Fiquet

L'accès aux transports en commun CRITERE 7 permet de pallier la perte de motricité.

> « J'ai pensé qu'en vieillissant, je bougerai moins, et que le 14e, c'est quand même un petit peu loin. » – Sophie de Jocas
> « Je me suis aperçue que je ne pourrais pas m'offrir une surface suffisante intramuros, j'ai donc opté pour Montrouge : il y avait un métro et je pouvais aller dans Paris très facilement. » – Sophie de Jocas
> « Depuis un an, je m'en aperçois, je fatigue un peu plus, je prends davantage l'autobus et le tramway. » – Ginette Fiquet



Yvette Taffani
Elle déménage !

Entretien mené
par Alexandre Sfintesco
& Guillaume Sicard,
le 19 octobre 2019

Yvette est une battante, une résiliente. Toute sa vie depuis sa prime enfance elle a dû s'adapter à des univers difficiles qui ont forgé chez elle un sacré caractère. C'est une femme à l'esprit militant qui exprime ses valeurs républicaines au fil de ses choix de vie professionnels et personnels. Elle se décrit comme une soixante-huitarde assumée, c'est-à-dire une femme à l'autonomie revendiquée ayant appris à faire face aux difficultés de tous ordres. À la vie normée, voire bourgeoise, elle préfère un univers à sa mesure : retaper une vieille maison, bricoler, jardiner… Il y a, chez elle, une paysanne qui sommeille et une baroudeuse à sac à dos. Curieuse des autres, elle aime les livres et compte sur ses amis qui lui ressemblent.

Divorcée, à la tête d'une famille monoparentale sans pension alimentaire, elle a conduit de son mieux les études de ses deux enfants jusqu'à leur premier emploi. Sa fierté. Au seuil de la vieillesse, elle semble n'avoir peur de rien sinon d'être diminuée physiquement. C'est pourquoi elle compte désormais vivre pour elle-même et jouir de son temps, mais aussi organiser son cadre de vie spatial et social. Pour ce faire, elle veut alléger ses charges, c'est-à-dire vendre sa maison afin de stopper les huit ans de crédit restants et vivre correctement de sa modeste retraite.

À un carrefour de vie, qui lui impose de faire des choix, Yvette veut tout et son contraire, à la fois profiter du sirop électrisant de la ville et du calme revivifiant de la nature et de la mer. Par refus de vivre dans n'importe quel ghetto et notamment dans celui qui enferme les vieux dans les EHPAD, elle préfère une vie proche des étudiants et des enfants, c'est-à-dire dans un cadre intergénérationnel. Le collectif est sa source de jouvence, elle a un besoin vital de transmettre son savoir et ses valeurs aux plus jeunes. Intellectuellement d'aplomb, elle se verrait bien reprendre des études ou monter un projet collectif versus militant (un café, une librairie, un lieu de vie et d'échanges).

Interrogée sur son printemps de l'hiver, elle exprime l'envie de vivre dans un vrai village proche de la mer et d'une grande ville pour naviguer de l'une à l'autre à sa guise. Elle se verrait bien occuper une modeste maison, qui lui suffirait si elle pouvait lui permettre d'avoir accès à un jardin, une cour fleurie, un marché, des commerces et des services de proximité, une vie sociale et culturelle, une mobilité satisfaisante.



« La cuisine est le passage obligé
de toute la vie de la maison,
il faut la traverser pour aller
dans les chambres, du coup,
c'est une pièce à vivre que l'on adore,
on y passe beaucoup de temps.
Moi j'aime beaucoup les cuisines. »







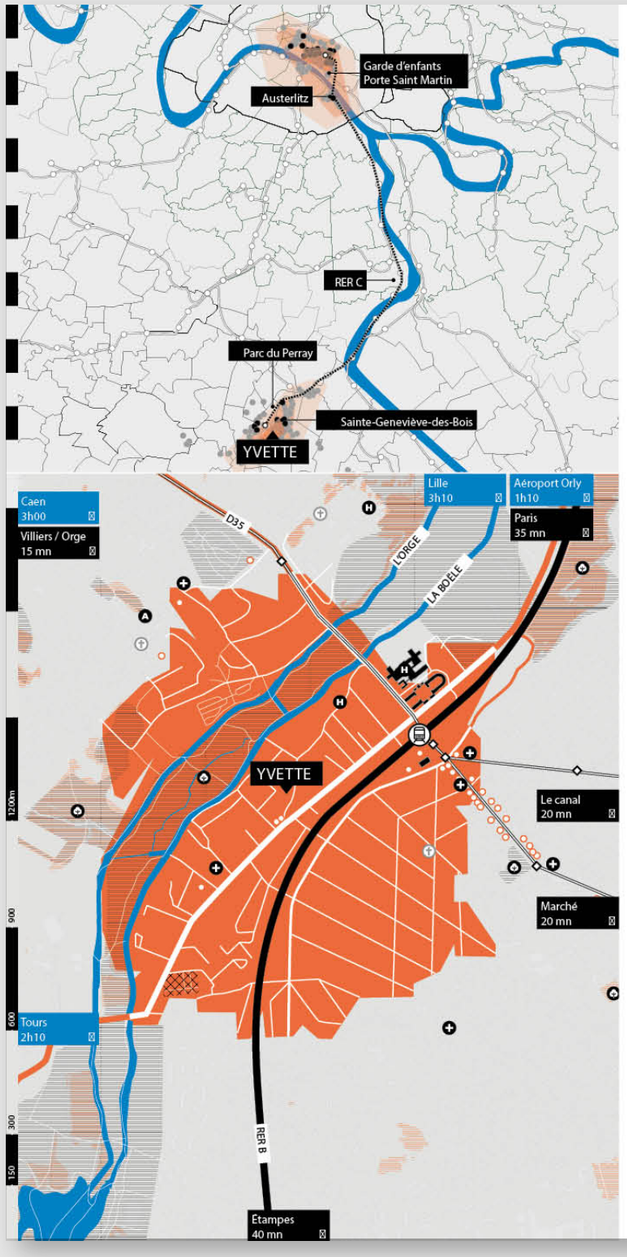
« Je pense que c'est très important
d'avoir des horaires, de s'entretenir,
de faire du sport, de voir du monde.
Je pense aussi que c'est dans la tête :
on décide ou pas de vieillir. »







« En y réfléchissant, je préfère
un village pour aller à pied faire
les courses, une petite commune
avec des écoles, des enfants,
une vraie vie, pas un village dans
le Sud animé qu'aux vacances d'été
avec les touristes et totalement
mort en hiver. »



Destinations fréquentes

- Point de destination
- Point récurrent
- Arrêt de RER
- Périmètre de fréquence hebdomadaire
- Périmètre de fréquence mensuelle
- Périmètre de fréquence trimestrielle

Marchabilité

Zone 15 minutes

- Marchabilité

Accessibilité

- Destination accessible en voiture
- Destination accessible en transports en commun

Voirie

- Autoroutes
- Axes importants
- Axes secondaires
- Axes mineurs
- Piétons
- Véloroute

Zonages

- Espaces verts
- Cimetières

Transports

- TGV / RER
- Liaisons douces
- Arrêts métro / bus / tram

Points d'intérêt

- Pharmacies
- Parcs
- Églises
- Hôpitaux
- Administratif
- Commerces

Élément structurant

- Bâtiment significatif
- Frontière

Yvette, 69 ans
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois
Retraitée depuis 1 an



Yvette représente ces soixante-huitardes assumées, baroudeuses de la vie et de son cortège de difficultés. Son territoire, c'est son jardin et sa maison. Elle se déplace de manière pendulaire pour compléter sa pension de retraite par de la garde d'enfants. Elle projette de vendre, pour être en phase avec ses moyens. Elle recherche un bien qui nécessite moins d'entretien et soit moins onéreux, plus proche de la nature, dans une commune « vivante en toute saison », pour retrouver le plaisir simple d'habiter.

- ☒ Vivre dans un territoire qui vous convient, quitte à déménager.
- ☒ Se fixer de nouvelles règles de vie pour ne pas vieillir mentalement.
- ☒ S'organiser financièrement en ne renonçant pas à ses idéaux.
- ☒ Trouver un entre-deux entre la ville et la campagne.
- ☒ Garder une vie sociale active.
- ☒ Profiter d'un environnement avec des commerces de proximité.



La maison d'Yvette

SURFACE
130m² + 600m² de jardin

ÉTAGE
Plain-pied

ASCENSEUR
Non

NOMBRE D'OCCUPANTS
1

QUARTIER
Le Vieux Perray / Sainte-Geneviève-des-Bois, 91700

CENTRALITÉ
550m du RER C

1 Coin nuit
2 Coin activités
3 Coin invités
4 Coin lecture
5 Coin cuisine
6 Coin rangement
7 Point d'eau

Espace semi-mutualisé
Espace mutualisé
Espace semi-privé
Espace privé



Entretien mené
par Meriem Chabani
et Guillaume Sicard,
le 15 septembre 2019

Sophie De Jocas
La liberté d'avoir le temps

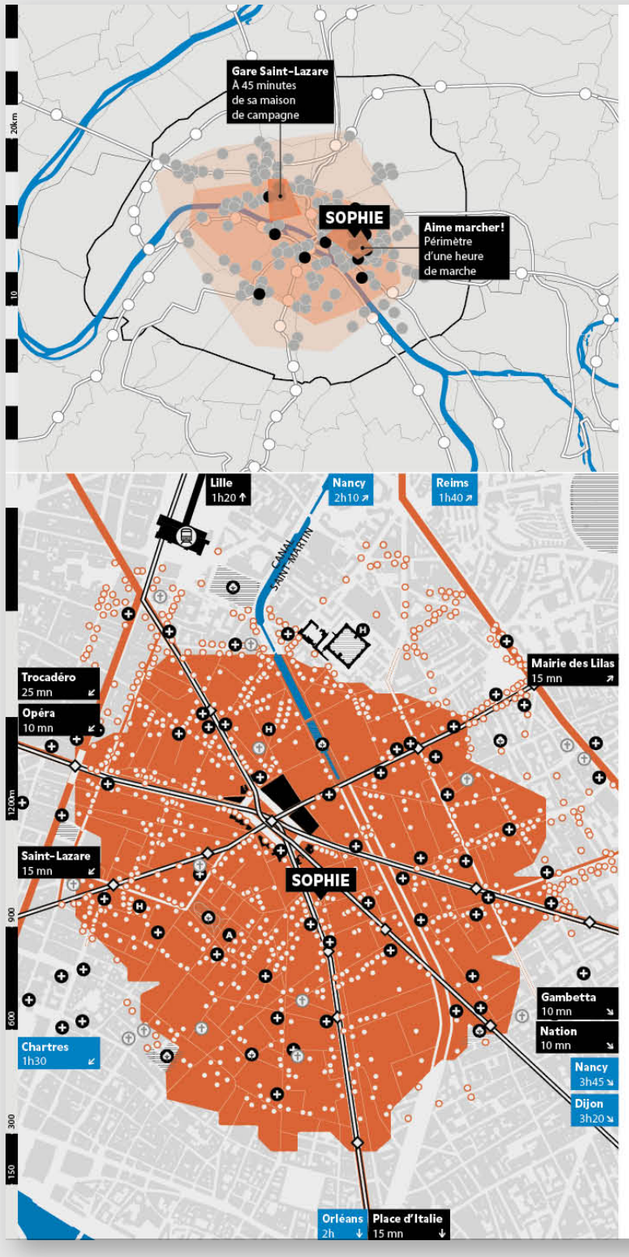
Sophie compte déjà quinze années de retraite depuis qu'elle a quitté son poste de bibliothécaire à l'hôpital de la Salpêtrière. Ayant grandi dans un appartement bourgeois au Trocadéro, elle a très tôt pris conscience du luxe que représente un vaste espace domestique. Longtemps, elle a nourri ce rêve de posséder une maison en verre en pleine nature conçue par Rem Koolhaas dont elle apprécie l'architecture. Plus modestement, à l'âge de fonder une famille, elle a acheté une maison parisienne en bord de Petite Ceinture – un quartier-village où chacun se connaissait. Ses enfants partis, elle s'est rapprochée du centre de Paris et a acquis un appartement de 74 m², situé boulevard du Temple près de République.

Ce qui la distingue : son caractère indépendant et la singularité de son mode de vie. Par choix, elle ne cohabite pas avec son conjoint. Le « chacun chez soi » étant, selon elle, l'antirouille du couple, elle entend faire perdurer la situation. Avec le temps, elle a allégé son viatique – livres, meubles, objets – afin de profiter pleinement de son logement, petit mais fonctionnel. Séduite par le charme suranné de cet appartement typique du 11e arrondissement, pourvu d'une cheminée et de beaux carreaux de faïence, elle a abandonné l'idée d'avoir une pièce en plus.

Dans son immeuble – une sorte de ruche – chacun se rend service. Elle y a noué de nombreuses amitiés, notamment avec sa voisine qui lui garde son chat. Ses loisirs sont variés : cinéma « pour avoir la paix », opéra et théâtre. C'est à Paris que Sophie « mène sa vie » profitant d'une offre culturelle toujours abondante. Elle possède aussi une petite« campagne » où elle accueille ses petits-enfants,
quand ils seront adultes un nouveau chapitre s'écrira et alors elle ne sait pas si elle gardera ce pied à terre champêtre.

Le printemps de l'hiver est pour elle un temps « spécial ». Les relations anciennes s'effilochent au profit de nouvelles rencontres. La routine fait place à un rythme de vie plus libre, plus dynamique. Sans rechercher pour autant la compagnie de la jeune génération, elle s'éloigne des gens de son âge. La vie en mode associatif, l'adhésion aux clubs du 3e âge, les parties de bridge ne font pas partie de son paysage quotidien : elle préfère ses diners du vendredi soir et ses échappées belles entre copines. Seuls les grands voyages, comme le Canada l'an dernier, sont partagés avec son conjoint. Bien qu'elle se soit offert un téléviseur pour ses 70 ans, elle reste attachée à la lecture, et à son canapé qui semble être un repère dans son antre.

La mobilité est son cheval de bataille. Être proche de son cercle familial, directement connecté par le métro à ses enfants et petits-enfants, tout en pouvant vadrouiller à sa guise, participe à son équilibre.



Destinations fréquentes

- Point de destination
- Point récurrent
- Arrêt de RER
- Périmètre de fréquence hebdomadaire
- Périmètre de fréquence mensuelle
- Périmètre de fréquence trimestrielle

Marchabilité

Zone 15 minutes

- Marchabilité

Accessibilité

- Destination accessible en voiture
- Destination accessible en transports en commun

Voirie

- Autoroutes
- Axes importants
- Axes secondaires
- Axes mineurs
- Piétons
- Véloroute

Zonages

- Espaces verts
- Cimetières

Transports

- TGV / RER
- Liaisons douces
- Arrêts métro / bus / tram

Points d'intérêt

- Pharmacies
- Parcs
- Églises
- Hôpitaux
- Administratif
- Commerces

Élément structurant

- Bâtiment significatif
- Frontière

Sophie, 73 ans
75011, Paris
Retraitée depuis 15 ans

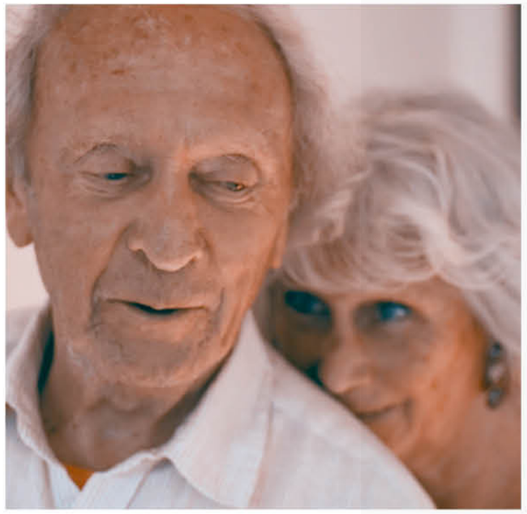


Préservant farouchement son indépendance, Sophie interagit aussi beaucoup avec les autres. Elle considère l'espace comme une bulle non exclusive. Son chez-soi, qu'elle a partitionné en sous espaces appropriables, s'étend à son immeuble, car elle a tissé des relations fortes avec son voisinage. Son territoire est relativement réduit : elle fait tout à pied pour se maintenir en forme. En s'installant à portée de 5 lignes de métro et de bus, elle a fait le choix d'être une destination pour ses proches. Elle ne subit pas, elle choisit.

- → **Vieillir sans contrainte, dans une bulle qui reste ouverte aux autres.**
- → **Vivre seule pour préserver ses marques et sa propre temporalité.**
- → **Vivre à proximité des autres, mais pas avec les autres.**
- → **S'installer dans le centre pour devenir une destination pour les autres.**
- → **Ne garder que l'essentiel, ne pas encombrer son espace pour se sentir libre.**
- → **Réduire ses mètres carrés, pour créer une atmosphère intime et évolutive.**



« J'ai plein d'amis dans l'immeuble. C'est une sorte de ruche, on se croise en pyjama dans l'escalier en allant chercher du beurre chez le voisin. »



« J'y vis à mi-temps avec mon mari. Nous nous connaissons depuis 25 ans et nous avons toujours vécu séparément, mais nous sommes souvent ensemble. On s'est marié, mais nous n'avons pas changé nos

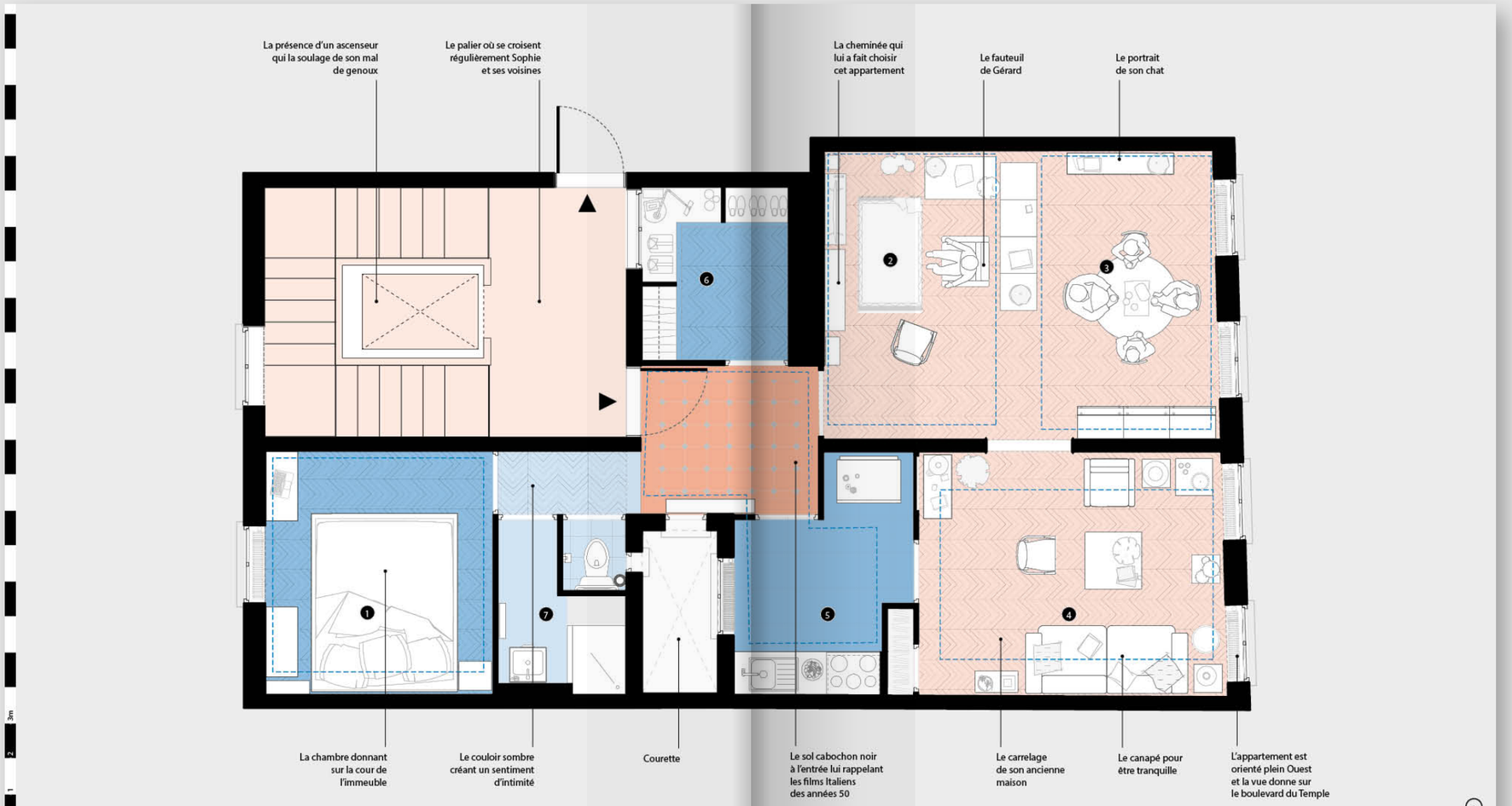


« C'est une bulle ouverte et non exclusive, en outre elle ne me pèse pas car elle n'est pas envahie d'objets »



« J'ai besoin d'avoir un endroit qui ne m'impose pas de contraintes contrairement à ma précédente maison qui nécessitait un entretien





L'appartement de Sophie

SURFACE
75m²

ÉTAGE
3e étage

ASCENSEUR
Oui

NOMBRE D'OCCUPANTS
1+1 à mi-temps

QUARTIER
République, 75011
Paris intramuros

CENTRALITÉ
À 300M DU MÉTRO
LIGNES 3 / 5 / 8 / 9 / 11

1 Coin nuit
2 Coin activités
3 Coin invités
4 Coin lecture
5 Coin cuisine
6 Coin rangement
7 Point d'eau

Sous-espace de 12m²
Espace semi-mutualisé
Espace mutualisé
Espace semi-privé
Espace privé



Entretien mené
par Aurélie Barbey,
le 28 novembre 2020

Ginette Fiquet
Ma famille, mon territoire

« On est bien peu de chose, c'est mon amie la rose qui me l'a dit ce matin ». En contemplant les rosiers de son jardin, Ginette pourrait entonner ce refrain, mais son tempérament énergique exclut ce genre de coup de blues. Certes, sa vie militante s'est ralentie, mais ces combats occupent encore amplement ses journées.

Veuve depuis 30 ans, cette retraitée a tissé un lien particulier avec Gennevilliers, un attachement viscéral à cette commune des Hauts-de-Seine où elle vit en pavillon depuis son enfance. Avec son mari Roland, elle a d'abord acheté en viager. Exproprié, le couple a ensuite été relogé dans l'une des maisons de la résidence Villebois-Mareuil, attenante à un grand ensemble de logements. Dans ce cadre qu'elle apprécie, tout le monde se connaît et partage des moments festifs, de la galette des rois au pique-nique du printemps dans le jardin commun. Certes, l'esprit de village s'est émoussé, les nouveaux venus ayant tendance à vivre repliés sur eux-mêmes – un phénomène de société qui se mesure à maints détails. Au grand dam de Ginette, qui valorise l'action collective, l'entretien des parties communes, assuré autrefois par les habitants eux-mêmes, est désormais le fait d'une entreprise spécialisée.

La famille s'agrandissant, Roland, avec l'aide de copains bricoleurs, a aménagé les combles de la maison en chambres d'enfant. Aujourd'hui, sa nombreuse descendance souhaiterait agrandir la salle à manger destinée aux repas en famille, mais Ginette tient à garder sa chambre en rez-de-chaussée. En refusant de monter à l'étage, en se contentant d'un espace de vie réduit, cette ancienne aide-comptable s'assure des vieux jours plus sereins.

Pour l'instant, l'octogénaire s'abstient de participer aux repas des séniors organisés par la Ville, préférant tenir sa place au sein du tissu associatif gennevillois. Fermement engagée dans des combats militants, pilier local du MLAC (Mouvement de Libération pour l'Avortement et la Contraception) dans les années 1970, Ginette a aussi créé une association d'aide aux femmes de son quartier – cours d'alphabétisation et défense des victimes de violences conjugales – qui emploie aujourd'hui 30 salariés. Sa fierté.

Sa vie est bien réglée, entre ses activités sociales et ses contacts réguliers avec sa famille à proximité : elle s'emploie désormais à garder ses arrière-petits-enfants. Elle garde les yeux ouverts sur son environnement immédiat – un atavisme familial –, observe le monde comme il va, souligne à regret le manque d'empathie de notre société. Son engagement politique qu'elle partage avec son groupe d'amies, des anciennes du MLAC, la tient éveillée. Cette sororité lui est indispensable.

Son temps libre, elle le partage entre le théâtre et le cinéma, plutôt dans sa version militante et exclusivement dans son quartier où elle circule à pied et en bus, n'allant plus à Paris. Ses seuls moments de bougeotte, elle les consacre à des voyages en train pour aller voir ses amis en France ou en Belgique et l'une de ses filles installée à Toulon. Solidaire et généreuse, Ginette a trouvé un compromis entre ville et campagne en habitant Gennevilliers et bien qu'elle soit autonome, c'est encore accompagnée et entourée qu'elle vit le mieux.





«Tout le monde se connait, nous faisons des fêtes entre voisins, c'est une autre vie, le jardin permet aussi de créer des liens.»

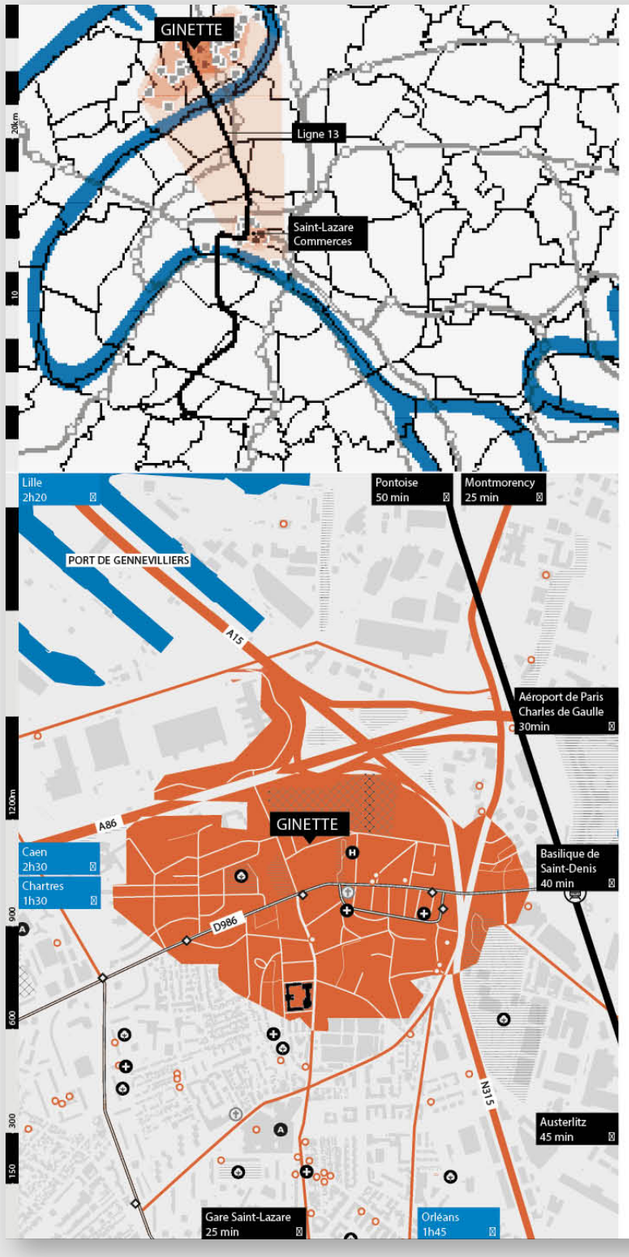
«Je pense qu'en vieillissant je serai peut-être bien contente d'y organiser ma chambre de manière à être de plain-pied le plus longtemps possible.»





«Le temps libre, c'est avoir les yeux dirigés vers les autres. C'est ça le temps libre!»





Destinations fréquentes

- Point de destination
- Point récurrent
- Arrêt de RER
- Périmètre de fréquence hebdomadaire
- Périmètre de fréquence mensuelle
- Périmètre de fréquence trimestrielle

Marchabilité

Zone 15 minutes

- Marchabilité

Accessibilité

- Destination accessible en voiture
- Destination accessible en transports en commun

Voirie

- Autoroutes
- Axes importants
- Axes secondaires
- Axes mineurs
- Piétons
- Véloroute

Zonages

- Espaces verts
- Cimetières

Transports

- TGV / RER
- Liaisons douces
- Arrêts métro / bus / tram

Points d'intérêt

- Pharmacies
- Parcs
- Églises
- Hôpitaux
- Administratif
- Commerces

Élément structurant

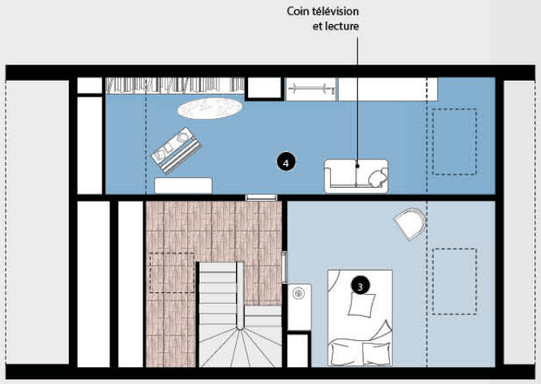
- Bâtiment significatif
- Frontière

Ginette, 84 ans
92230, Gennevilliers
Retraitée depuis 25 ans

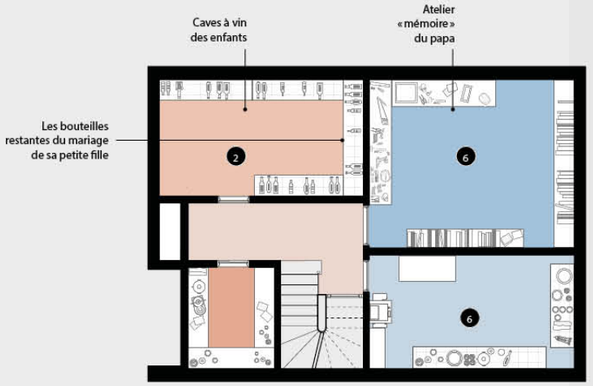


Ginette est une militante qui pense qu'il n'y a pas d'âge pour se soucier des autres. Elle ne quittera jamais sa ville ni sa maison – épicentre de sa famille qui lui apporte un soutien affectif. Ayant passé toute sa vie en pavillon à Gennevilliers, elle a le sentiment d'avoir su conjuguer une vie rurale et une vie urbaine. Son territoire est celui de la proximité familiale. Cette famille l'incite à aller plus loin en parcourant la France et la Belgique via le train.

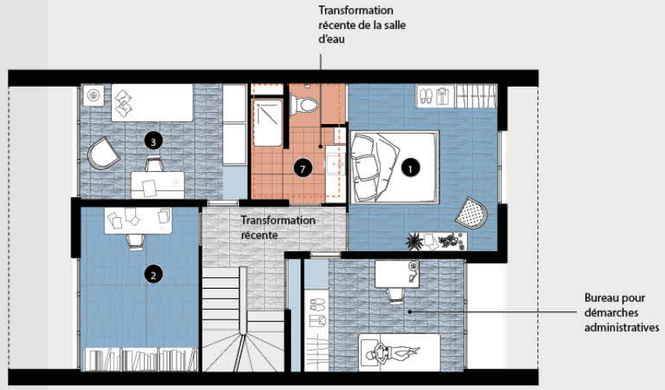
- Être attentif aux autres est avant tout une culture !
- Préserver son identité malgré le passage à la retraite.
- Renforcer le fondement de la société par une proximité des générations.
- Considérer sa maison comme un lieu de mémoire familiale avec son mobilier et ses bibelots.
- Anticiper un manque prochain de motricité en pensant à aménager le rez-de-chaussée.
- Vieillir paisiblement parmi les siens jusqu'au bout.



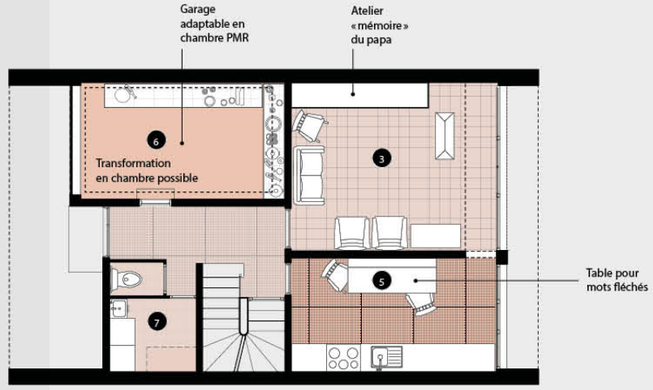
PLAN DES COMBLES



PLAN DU SOUS SOL



PLAN D'ÉTAGE



PLAN DE REZ DE CHAUSSÉE

La maison de Ginette Fiquet

SURFACE
150 m² + 80 m²
de stockage + 150 m²
de jardin

ÉTAGE
Plain-pied

ASCENSEUR
Non

NOMBRE D'OCCUPANTS
1+ famille à proximité
immédiate

QUARTIER
Le Luth / Genevilliers /
92230

CENTRALITÉ
1km de la ligne 13,
à 200 m du tramway ligne 1

1 Coin nuit
2 Coin activités
3 Coin invités
4 Coin lecture

5 Coin cuisine
6 Coin rangement
7 Point d'eau

Espace semi-mutualisé
Espace mutualisé
Espace semi-privé
Espace privé





Maurice Lecuit
Ruptures

Entretien mené par Guillaume Sicard, le 24 juin 2020

Maurice a quitté son métier d'éducateur spécialisé, il y a maintenant 26 ans. Il vit sur la commune du Chesnay, plus exactement à Parly II, profitant des espaces verts de sa cité-jardin qu'il entrevoit depuis son balcon de 6 m². Cet espace, il n'en a pas fait un éden. Maurice n'a pas la main verte. Il dit même détester jardiner, bien qu'il ait vécu une grande partie de sa vie en pavillon dans le secteur, notamment chez sa belle-mère où il s'est installé après son mariage en 1961. Sa femme frappée par la maladie d'Alzheimer, ils ont déménagé il y a quelques années, dans un deux pièces offrant plus de sécurité. Odile est ensuite entrée en maison de retraite où elle est décédée, cinq ans après.

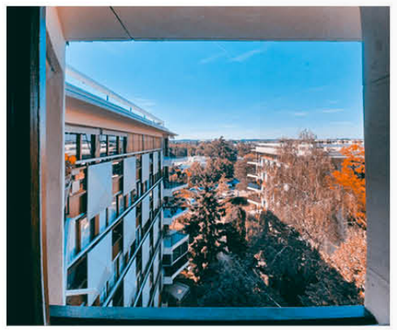
Se retrouvant seul pour la première fois, il a vendu leur bien pour des questions financières et a choisi de louer l'appartement plus petit où il vit actuellement. Ces 60 m², il les a aménagés à sa manière, se débarrassant de ses meubles trop encombrants, et faisant en sorte d'avoir tout à portée de main – principalement son ordinateur, son seul lien avec le monde extérieur. Entretemps, Maurice a connu une expérience inédite et positive qui a bouleversé sa vie : il a participé au sein de l'association Les Audacieuses et les Audacieux à la création de la Maison de la Diversité, un habitat inclusif pour les personnes LGBT, hommes et femmes. Un étudiant, qui le dépannait en informatique, lui a ouvert de nouveaux horizons dans un milieu plutôt militant. Maurice a tardivement fait son outing : il avait 79 ans !

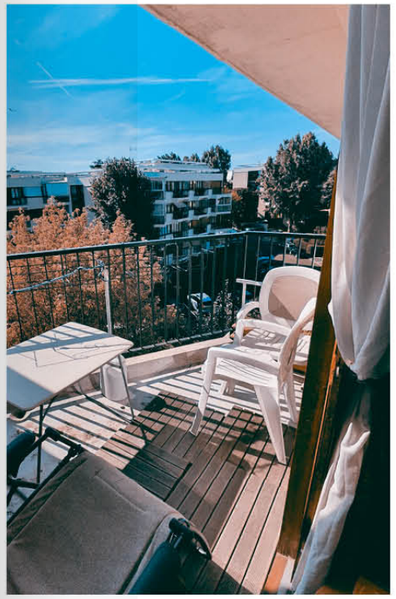
Grand solitaire, cet octogénaire est un asocial, comme il aime le souligner, qui n'a jamais eu d'amis ni de collègues de travail. Et ce, en raison d'une enfance malheureuse en internat où il a subi des violences sexuelles. Il n'a eu de cesse par la suite, à une époque où l'homosexualité était totalement un tabou, de cacher sa véritable personnalité pour faire bonne figure et « s'adapter ».

Cette expérience dans ce collectif est maintenant derrière lui, car son état de santé – mobilité difficile et surdité naissante – l'ont empêché de poursuivre : rien n'y était vraiment prévu pour des séniors a fortiori fragilisés par des handicaps. Placé sous curatelle de sa fille Catherine, elle-même bientôt à la retraite avec son mari, il va devoir, d'ici un an ou deux, rejoindre la Bretagne où le couple envisage de s'installer près de Vannes. L'espoir de trouver un logement modeste mais de qualité à des prix moins onéreux qu'en région parisienne le motive. Sa toute récente liberté de vivre et d'agir à sa guise le pousse à demeurer autonome le plus longtemps possible. Sa hantise : aller en EHPAD, enfermé entre les quatre murs d'une simple chambre où sa fille viendrait le visiter une fois par semaine. La chronique d'une mort annoncée sachant qu'il n'existe aucune autre alternative.

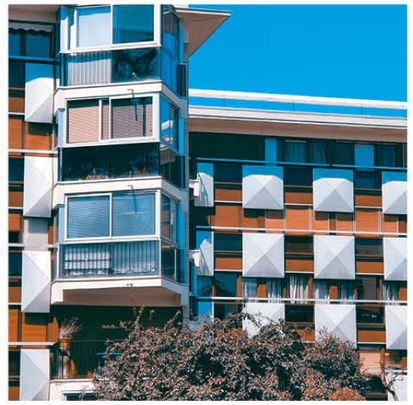


« Après avoir payé la maison de retraite de mon épouse, j'ai opté pour la location de cet appartement. Je regarde la verdure en me penchant à mon balcon. »

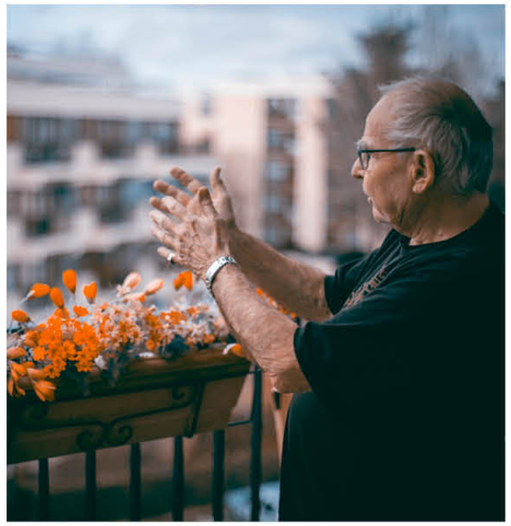


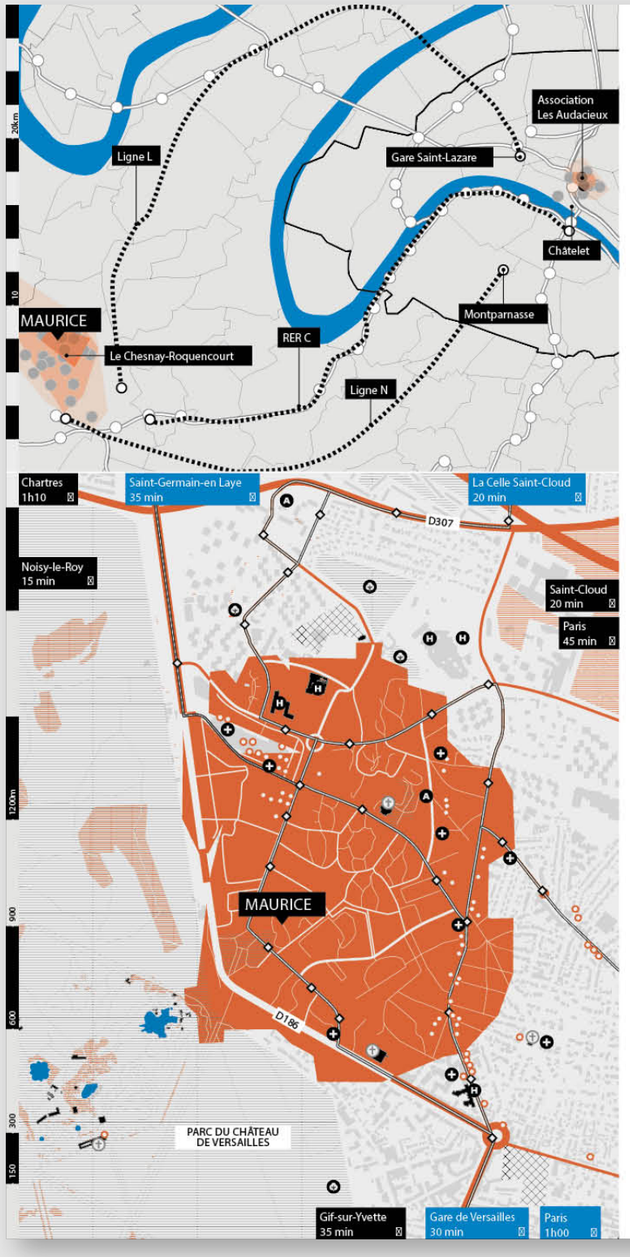


« C'est aussi la première fois que je vis seul, cela ne m'était jamais arrivé. J'ai la liberté de voir qui je veux, de sortir quand je veux, je ne demande rien à personne, ni ne préviens quiconque. »



« J'ai profité des recoins de l'appartement puisqu'ils sont nombreux pour les investir à ma façon. J'ai procédé ainsi pour avoir plus d'espace et de lumière. Par contre le soir, je boucle tout, car j'aime bien être dans mon cocon. »





Destinations fréquentes

- Point de destination
- Point récurrent
- Arrêt de RER
- Périmètre de fréquence hebdomadaire
- Périmètre de fréquence mensuelle
- Périmètre de fréquence trimestrielle

Marchabilité

Zone 15 minutes

- Marchabilité

Accessibilité

- Destination accessible en voiture
- Destination accessible en transports en commun

Voirie

- Autoroutes
- Axes importants
- Axes secondaires
- Axes mineurs
- Piétons
- Véloroute

Zonages

- Espaces verts
- Cimetières

Transports

- TGV / RER
- Liaisons douces
- Arrêts métro / bus / tram

Points d'intérêt

- Pharmacies
- Parcs
- Églises
- Hôpitaux
- Administratif
- Commerces

Élément structurant

- Bâtiment significatif
- Frontière

Maurice, 82 ans et demi
78150, Le Chesnay-Roquencourt
Retraité depuis 26 ans



À l'aube de l'hiver, Maurice est un homme libre qui s'accepte et le revendique. Son chez-soi, c'est un grand séjour multifonctionnel où il peut enfin accueillir. Dans son salon, il limite ses efforts en ayant tout à portée de main et en multipliant les usages ; autour, gravitent ses espaces vitaux. Bien que très bien desservi, il n'a d'autre destination que l'association Les Audacieuses et les Audacieux. Il est conscient de ses limites physiques. Demain, il vivra aux côtés de sa fille et son gendre, sans être un poids pour eux.

- Privilégier un séjour multifonctionnel pour pouvoir accomplir ses tâches quotidiennes sans effort.
- Se sentir dans un espace ample et protecteur grâce à un volume lumineux et dégagé.
- Ne pas être un poids pour les autres, être autonome chez soi le plus longtemps possible.
- Habiter à proximité des personnes aidantes.
- Vivre seul, pour vivre à son rythme, par goût de la liberté.
- Maintenir une activité physique régulière.



L'appartement de Maurice

SURFACE
52 m² + 3m²

ETAGE
5e étage

ASCENSEUR
Oui

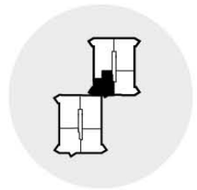
NOMBRE D'OCCUPANTS
1 + 1 étudiant occassionnellement

QUARTIER
Porte St-Antoine / Le Chesnay Rocquencourt 78150

CENTRALITÉ
À 2.5 km du RER C / 400 m du bus

1 Coin nuit
2 Coin activités
3 Coin invités
4 Coin lecture
5 Coin cuisine
6 Coin rangement
7 Point d'eau

Espace semi-mutualisé
Espace mutualisé
Espace semi-privé
Espace privé



Regards d'experts

Projeter la ville du bien-veillir

Quel contrat social se dessine entre les générations ? Allons-nous vers plus ou moins de solidarité ? Quelle offre de services existe-t-il à destination des personnes âgées ? Comment l'enrichir ? En quoi le vieillissement de la population modifie-t-il notre rapport au territoire ? Quelles aménités urbaines cela engendre-t-il ? Comment faciliter la mobilité résidentielle des retraités ? Comment partager différemment les logements ? Quelles nouvelles formes d'habiter pourrait-on inventer pour faire advenir la ville du bien-vieillir ?

Pour tâcher de répondre à ces questions, et bien d'autres encore, nous nous sommes tournés vers quinze experts attentifs au vieillissement de la population et aux manières d'accompagner au mieux cette évolution. La diversité de leurs points de vue, que nous retranscrivons dans ce chapitre, nous permet d'appréhender plus globalement les défis architecturaux et urbains à relever.

Les ANALYSTES mobilisent les outils de la sociologie, de l'anthropologie, de la géographie pour ausculter la population aux cheveux blancs. À notre attention, ils soulignent la difficulté à considérer les plus de 60 ans comme une population homogène, et nous rappellent qu'il n'y a pas de solution unique pour améliorer la qualité de vie des plus âgés : c'est un large éventail de réponses qu'il faut envisager.

Les PARTENAIRES, garant de la cohésion territoriale ou acteur de la protection sociale, se doivent de préparer l'avenir. Ils sont, de ce fait, des catalyseurs de projets innovants. Ils partagent avec nous les actions qu'ils impulsent, pour garantir le plus longtemps possible l'autonomie des personnes âgées.

Les ENTREPRENEURS nous permettent de mieux appréhender ce que l'on nomme la « silver économie ». Le marché des séniors est porteur : la France devrait compter 22 millions de personnes de 65 ans et plus en 2070, contre 13 millions aujourd'hui . Répondant aux besoins et aux aspirations de cette population croissante, de nouveaux services voient aujourd'hui le jour, qui participent à l'avènement d'une ville sénior-compatible, au bénéfice de tous.

Les ÉLUS locaux vont connaitre, pendant leur mandat 2020-2026, une augmentation de plus de 30 % des 75-84ans – situation pour le moins inédite. Maires de communes franciliennes très différentes par leur taille, leur population, leur situation, les élus locaux interrogés nous rappellent que chaque territoire est unique et que les réponses pour favoriser le bien-vieillir exigent la pleine connaissance des contextes dans lesquelles elles s'inscrivent.

Les entretiens avec les experts font écho aux constats établis précédemment auprès des séniors. Sept champs d'action, qu'il est possible de juxtaposer aux expériences des principaux intéressés, ont donc été mis en exergue. Chaque expert interrogé considère ces champs avec plus ou moins d'intensité. La représentation diagrammatique permet ainsi de le « situer » rapidement, tout en mettant en évidence la complexité d'une approche globale du vieillissement.

1 ADAPTER L'OFFRE À LA DEMANDE

Les experts soulignent la nécessaire adaptation de l'offre de logements et de services au pouvoir d'achat des séniors, mais aussi et surtout, à leur mode de vie, évoluant plus ou moins rapidement selon les individus. Des solutions variées sont mentionnées, allant de la subdivision du pavillon au réaménagement astucieux du domicile, en passant par la dé-standardisation des logements.

2 FAVORISER LE MAINTIEN D'UN ÉCOSYSTÈME

L'isolement touche particulièrement les personnes âgées. Les causes en sont multiples : départ en retraite, perte du conjoint, dissémination géographique des familles, troubles de la vue ou de l'audition… Pour rompre cet isolement ou éviter qu'il ne s'installe, les experts évoquent différentes manières de favoriser les relations entre séniors et entre générations.

3 ACCOMPAGNER MORALEMENT

Passer de la vie dite active et la vie de retraité, c'est changer de mode de vie – un changement qui a ses avantages comme ses inconvénients. Face à la multiplicité des choix possibles, qu'ils soient financiers, pratiques ou intimes, cette transition mérite d'être accompagnée, ainsi que le proposent plusieurs experts.

4 PERMETTRE L'APPROPRIATION DU LIEU DE VIE

Il n'y a pas une manière de vieillir. Cette pluralité d'expériences et la multiplicité des individus concernés a été analysée et mise en valeur par les experts. L'appropriation possible du logement, voire du proche territoire, permet à chaque usager de se sentir chez soi, ce qui nourrit l'estime de soi, l'autonomie, les relations aux autres, et doit donc être favorisée.

5 VALORISER LA CITOYENNETÉ

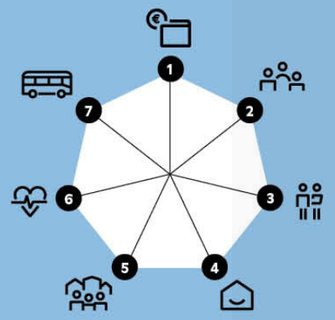
L'implication des plus de 60 ans dans la vie de la cité est indéniable. Bénévoles au sein d'associations ou élus, les experts insistent sur le fait que les séniors sont une ressource majeure pour les villes.

6 DONNER ACCÈS AUX SERVICES ET AUX SOINS

La mise en place d'un maillage efficace de services et de soins est essentielle pour préserver l'autonomie des personnes âgées. Les experts partagent leurs réflexions relatives à la notion d'aidants.

7 FACILITER LES MOBILITÉS

Si l'avancée en âge réduit le périmètre de mobilité, elle reste nécessaire car elle permet de maintenir une activité physique, d'entretenir des relations, de pourvoir à ses besoins de première nécessité. Les experts insistent sur la nécessité de réinventer la ville de proximité pour rendre le quotidien des séniors plus aisé.





Benjamin Aubry



Mickael Blanchet



Serge Guérin



Mélissa Petit



Joachim Tavares
ENTREPRENEUR



Dominique Thierry
ENTREPRENEUR



Stephane Sauve & Didier Meric
ENTREPRENEURS



Sonia Lavadinho
ANALYSTE



Jérôme Coumet
ELU



Frédérique Quemener et Stéphane Sebastiani
PARTENAIRES



Jean-Luc Laurent
ELU



Laurent Girometti
PARTENAIRE



Olivier Colaisseau
ELU



Christian Robache
ELU



Marie-Christine Segui
ELUE



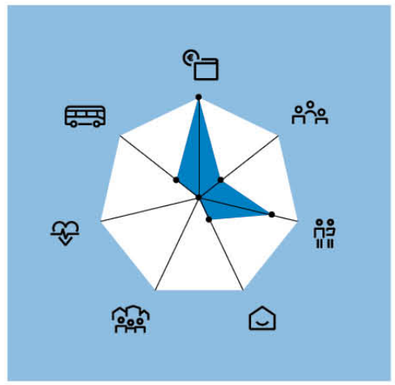
BENJAMIN AUBRY
ENTREPRENEUR

Entretien mené
par Meriem Chabani
& Guillaume Sicard,
le 13 janvier 2020

Benjamin Aubry est architecte-urbaniste, co-fondateur de IUDo, une start-up qui accompagne les propriétaires de terrain dans leurs projets d'autopromotion.

Transformer son pavillon

« Nous aidons les propriétaires à transmettre leurs patrimoines immobilier aux futures générations dans un esprit de redistribution. Pour nous, le vieillissement de la population est l'occasion de penser demain, de réfléchir différemment à la fabrication de la ville, notamment dans le périurbain. »



UN NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE face à la crise du logement

Il existe aujourd'hui une crise du logement, liée en partie au nombre limité de terrains disponibles. Parallèlement, on n'a jamais eu autant de petits propriétaires de terrains pavillonnaires. Un propriétaire sur deux a plus de 55 ans et sera donc à la retraite dans 10 ans. IUDo, qui accompagne l'autopromotion de ces petits propriétaires, propose ainsi un complément de revenu aux foyers vieillissants.

FAIRE ÉVOLUER LE BÂTI

Le vieillissement des foyers a un impact sur l'occupation de leur logement : une maison sur deux est en état de sous-occupation [2]. Les enfants sont partis, les propriétaires se retrouvent seuls dans leur maison, ce qui génère de nouveaux besoins.

Une grande partie de la production de logements actuelle se fait de façon non planifiée, par démolition et reconstruction successives, par division parcellaire, mais également par division à l'intérieur des pavillons. IUDo propose de penser ces transformations en amont, comme autant d'opportunités de mise aux normes de l'habitat (par ex : une rénovation énergétique) ou de redistribution des pièces pour répondre aux besoins d'une population vieillissante (par ex. : une unité de vie complète au rez-de-chaussée).

L'ÉMERGENCE D'UN HABITAT ALTERNATIF ?

La création de nouveaux logements sur une même parcelle ouvre des perspectives d'habitat collectif alternatif. Cependant, l'idéal du partage n'est pas une évidence, et varie selon les propriétaires concernés. Beaucoup préfèrent favoriser une grande indépendance, avec des accès distincts et une intimité garantie. Les retraités interrogés souhaitent garder la capacité d'accueillir leurs petits-enfants. Benjamin Aubry observe que ce sont parfois les contraintes de la règlementation qui poussent à créer des espaces partagés ou mutualisés. Le dispositif proposé par IUDo reprend les principes des faubourgs, avec la création de petits immeubles par de petits propriétaires, amenés à devenir à terme des copropriétés. C'est à travers ce processus historique que la cohabitation est envisagée.

VALORISER LA TRANSMISSION POUR REPENSER LE PÉRIURBAIN

En France, de nouveaux systèmes font leur apparition permettant d'accéder à la propriété de manière temporaire en dissociant le bâti du foncier (qui reste propriété d'un Office de Foncier Solidaire). Benjamin Aubry alerte sur le risque de créer deux types de propriétaires. Ceux qui bénéficient de la pleine propriété pourront transmettre à leurs enfants, et donc bénéficier de la montée des prix du foncier. Mais une génération de propriétaires pauvres sera dans l'impossibilité de transmettre un héritage.

Le vieillissement de la population soulève la question de la transmission. Au sein d'un même foyer, la transmission des parents vers les enfants s'accompagne souvent d'une division. Benjamin Aubry défend la thèse d'une redistribution de la richesse et de l'espace, à travers la valorisation de la pleine propriété et la multiplication des lots en zone pavillonnaire. Pour lui, le vieillissement de la population offre l'occasion de fabriquer une ville plus juste, en introduisant de la convivialité au sein de quartiers périurbains qui se sont originellement construits sur une idéologie pavillonnaire individualiste.

1 65 % des propriétaires de leur résidence principale ont plus de 50 ans. De même, à Paris, 55 % des plus de 65 ans sont propriétaires. (Insee, enquête patrimoine, 2014)

2 En France, les séniors sont 37 % à être en situation de forte sous-occupation de leur logement (Insee). À Paris, 28 % des occupants de 3 pieces sont des séniors ; 32 % des 4 pièces, 35 % des 5 pièces et 32 % des 6 pièces sont captés par des ménages de plus de 65 ans (ADIL de Paris, le logement des personnes âgées à Paris, Hélène Le Gall (dir.), janvier 2019)



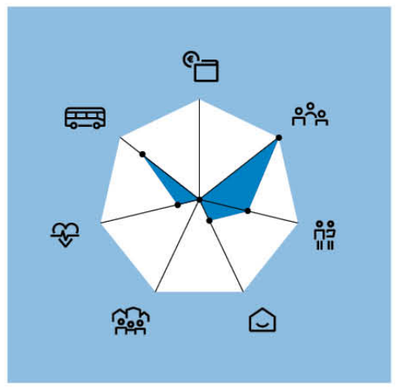
SERGE GUERIN
ANALYSTE

Entretien mené
par Aurélie Barbey
& Guillaume Sicard,
le 11 novembre 2019

Serge Guérin est sociologue, spécialiste de la « séniorisation » de la société, des enjeux de l'intergénération, et des théories de l'éthique de la sollicitude. Il est également président du conseil scientifique de la Fondation Korian pour le bien-vieillir.

La guerre des générations

« Dans les périodes de crise et de difficultés économiques, les plus jeunes ont tendance à se rapprocher des plus vieux, mais les plus vieux ont aussi tendance à demander le soutien des plus jeunes. La guerre des générations n'aura pas lieu ; ce sera même l'inverse. »



LA MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE, UN « MYTHE » QUI TIENT LA ROUTE

S'interrogeant sur les grands mythes fondateurs de la mixité, Serge Guérin identifie la mixité intergénérationnelle comme la plus puissante et la plus valable. Dans les périodes tendues, et de difficultés économiques comme la nôtre, on n'assiste pas à une guerre des générations . Bien au contraire, on observe une forme de soutien réciproque, y compris hors de la sphère familiale, notamment sur les questions de nouvelles technologies.

L'INTERGÉNÉRATIONALITÉ, DE LA CONTRAINTE AU BÉNÉFICE

Pour illustrer son propos, Serge Guérin donne l'exemple d'une résidence autonomie (autrefois connue sous l'appellation « foyer logement ») à Besançon, qu'il fallait mettre aux normes. La municipalité n'avait pas les moyens de réaliser ces travaux coûteux, et a choisi de ne mettre aux normes que le rez-de-chaussée et le premier étage. Dans le reste de la résidence, elle a engagé des travaux moins coûteux, et a proposé à des étudiants de venir y loger. En échange d'un loyer réduit, ceux-ci sont tenus de consacrer 20 heures par mois à des échanges avec les habitants séniors. Une forme de cohabitation se met en place, régulée par une charte. Imaginée sous contrainte budgétaire, cette mixité améliore finalement la qualité de vie des uns et des autres.

DES LOGIQUES ÉCONOMIQUES À L'ORIGINE DES ESPACES PARTAGÉS

La mise en commun de certains espaces répond à des logiques économiques, tout en favorisant le lien social. Elle permet souvent de réduire l'emprise foncière et les coûts de construction. Serge Guérin cite un autre exemple : la résidence Simone-de-Beauvoir à Rennes disposait d'un restaurant très facile d'accès pour les résidents. Après 3 ans d'activité, s'est posée la question du financement du personnel qui n'était plus subventionné (un plein-temps en insertion et une animatrice à mi-temps). Le choix a donc été fait d'ouvrir le restaurant sur le quartier, afin que le public puisse y consommer et contribuer économiquement à la vie du lieu.

DES ROBOTS EN MAISON DE RETRAITE DEMAIN ?

Serge Guérin préside le conseil scientifique de la Fondation Korian pour le bien-vieillir. Korian est un acteur majeur des EHPAD en France. Dans ce cadre, sa réflexion se porte sur les nouvelles technologies et leur capacité à faciliter la vie des personnes âgées. En matière de robotisation, Serge Guérin préconise une approche nuancée, comparable à celle tenue face aux médecines douces : ne pas considérer que les robots vont tout changer, ne pas rejeter en bloc les possibles contributions de cette technologie. Les robots peuvent, par exemple, prendre en charge certaines tâches réalisées par le personnel, qui peut alors consacrer plus de temps à la relation individualisée. La robotique a des bienfaits variés en fonction des individus, de leurs pathologies et leurs degrés d'autonomie.

UNE SÉCURISATION IMPOSÉE

De la part des familles comme du législateur, les demandes de protection voire de sécurisation de résidences séniors existent fortement et sont même imposées. Les gestionnaires de maisons de retraite, qu'elles soient privées, associatives, municipales, doivent répondre à ces normes et à ces inquiétudes. L'évolution de l'offre est ainsi fortement conditionnée par les contraintes sociales et juridiques.

VIEILLIR ENSEMBLE

Pour Serge Guérin, le premier facteur du mal-vieillir est la solitude. Contre Sartre (« l'enfer, c'est les autres ») et avec Camus, il défend la « possibilité des autres ». Les penseurs de la ville doivent donc comprendre la nature du territoire et les mobilités offertes, pour organiser et faciliter les liens. Être ensemble, c'est aussi être impliqués : comment mobiliser chacun dans la création et l'entretien d'un environnement partagé ? Dans la ville du bien-vieillir les aménagements prévus pour les séniors contribuent à la qualité de vie de toutes et tous.

1 19 % des français (soit 11 millions de personnes) disent apporter régulièrement et bénévolement leur aide à un ou plusieurs proches malades (dont 10 % aident un proche en situation de dépendance due à la vieillesse). (Domitille Hermite (dir. études), Laurène Boisson (chargée d'études), baromètre des aidants - vague 2, juin 2016, BVA opinion, April Fondation)



JÉRÔME COUMET

ELU

Entretien mené
par Meriem Chabani
& Guillaume Sicard,
le 17 juillet 2020

Jérôme Coumet est maire du 13e arrondissement de Paris depuis 2007. Président de la Semapa, en charge de l'aménagement du quartier Paris Rive Gauche, il est particulièrement sensible aux questions d'aménagement de l'espace public et d'énergie en milieu urbain.

13e arr. de Paris :
⊠ 181 000 habitants
⊠ 18 % entre 60 et 79 ans

La ville réversible

« Quelle modularité ? Quelles évolutions des usages ? Quelle situation sociologique ? Pour définir une composition d'appartements, je souhaite que l'on se pose toutes ces questions à l'avenir. Il faut s'interroger en permanence pour savoir si l'on apporte la bonne réponse. »



LA DÉMOGRAPHIE CONTRASTÉE DU 13e ARRONDISSEMENT

Dans le 13e arrondissement de Paris, à l'image du reste de la ville, jeunes et séniors sont sur-représentés par rapport au reste de l'Île-de-France, en raison de la taille moyenne réduite des logements. Le départ des familles de Paris en direction des villes de première et deuxième couronne est un phénomène ancien, lié à la difficulté de trouver une pièce supplémentaire à l'arrivée du deuxième enfant. À l'inverse, des séniors reviennent dans le centre-ville en raison des services qui s'y trouvent. En outre, le 13e arrondissement compte de nombreux étudiants, du fait, notamment de la présence du campus des Grands Moulins et de l'école d'architecture Paris-Val de Seine.

DES CITOYENS IMPLIQUÉS DANS LA VIE DE LA CITÉ

Jérôme Coumet estime que le vocable de sénior recouvre des réalités très différentes. Les séniors « actifs » contribuent fortement à l'animation de la ville. Une grande proportion du tissu associatif de 13e est animée par de jeunes retraités. Beaucoup soutiennent leur famille, et sont impliqués dans des activités parallèles, comme les conseils de quartier. Au niveau de la démocratie locale, l'implication des retraités est donc lisible et inscrit leur pleine intégration à la ville. À l'inverse, certains séniors sont très isolés. C'est un paradoxe connu : les lieux des plus grandes concentrations humaines sont également ceux où l'on constate le plus grand isolement.

LES ACTIONS À DESTINATION DES SÉNIORS

La mairie du 13e déploie un certain nombre d'actions à destination des personnes âgées. Elle a ainsi mis en place « Le Printemps des séniors », rassemblant les associations, professionnels, institutions et entreprises qui proposent des services ou des activités en direction de cette frange de la population. Cette manifestation permet de faire connaitre tous ces acteurs, mais également de mieux connaitre les besoins des personnes âgées de l'arrondissement. Lors de la dernière édition un grand questionnaire à leur attention a suscité de nombreuses réponses. Parce que beaucoup de démarches se font désormais par internet (prendre un billet de train, déclarer ses impôts), Jérôme Coumet évoque également la volonté de l'arrondissement de faciliter l'accès au numérique – une action qui a d'autant plus de sens dans un arrondissement où est implanté le plus grand incubateur de startups au monde (Station F).

Des partenariats avec Emmaüs et La Poste ont pour objectif d'aider les séniors à apprendre à se servir d'un téléphone et d'un ordinateur, en se concentrant sur des fonctionnalités simples, qui vont de l'appel vidéo à l'utilisation des réseaux sociaux pour rester en contact avec sa famille. La mairie s'efforce aussi de soutenir les associations, notamment Génération 13, qui s'occupe exclusivement des séniors, leur proposant diverses activités (culturelles, créatives, ludiques, etc.). Ces associations ont été mobilisées pendant la crise sanitaire du Covid-19, pour distribuer des masques et échanger avec les populations fragiles.

AMÉNAGER LA VILLE DE DEMAIN

Pour Jérôme Coumet, la disponibilité réduite du foncier intramuros pousse à penser des synergies et des solidarités au-delà des frontières parisiennes, à l'échelle du Grand Paris. C'est ainsi que les espaces verts pourront être préservés, et que la densification pourra être limitée. Jérôme Coumet estime que de nombreuses communes ou groupements de communes extramuros pourraient devenir de nouveaux arrondissements, dans la logique historique de l'agrandissement de la capitale en 1850. L'organisation de jurys communs avec la ville voisine d'Ivry-sur-Seine traduit cette volonté de coopération intercommunale, propre à garantir la continuité des aménagements urbains. Jérôme Coumet estime que ce genre de démarches gagnerait à être institutionnalisé afin de ne pas reposer exclusivement sur les bonnes volontés. La Métropole du Grand Paris doit se doter des outils nécessaires à la coopération et à la coordination de ses communes.

DES EXPÉRIMENTATIONS AUTOUR DU LOGEMENT

Jérôme Coumet assimile la question du logement intergénérationnel à celle de la mutabilité. La mairie mène des expérimentations en ce sens, à l'exemple d'une copropriété construite avec la participation de ses acquéreurs. Une sorte de droit de préemption interne a été imaginé, qui permet de vendre une pièce à son voisin. Le noyau de l'immeuble ainsi que les appartements ont été eux-mêmes conçus pour permettre et faciliter cette modularité.

Par ailleurs, lors d'une transformation de bureaux en logements, la mairie a accompagné le promoteur immobilier afin qu'il vende des surfaces à aménager plutôt que des logements préconçus. Les désirs contradictoires de séniors recherchant une cuisine fermée et des jeunes couples souhaitant une cuisine ouverte peuvent ainsi être conciliés au sein du même immeuble. Jérôme Coumet estime que de tels dispositifs permettant de sortir des effets de mode et des prescriptions standardisées, favorisent la cohabitation de profils générationnels et sociaux variés.









Entretien avec Jérôme Coumet, maire du 13e arrondissement de Paris, président de la SEMAPA, aménageur pour le compte de la ville de Paris, le 17 juillet 2020



LAURENT GIROMETTI
PARTENAIRE

Entretien mené
par Alexandre Sfintesco
& Guillaume Sicard,
le 16 décembre 2020

Laurent Girometti est directeur général d'EpaMarne-EpaFrance, les établissements publics d'aménagement de l'Est parisien soit, plus précisément, de quarante-quatre communes de la région parisienne. Il était précédemment, directeur de l'habitat de l'urbanisme et des paysages, rattaché au ministère du Logement.

L'avenir d'un territoire périurbain

« L'idée est de multiplier les propositions dans les opérations urbaines pour répondre aux attentes très diverses des habitants selon leurs profils. Il faut que chacun puisse y trouver son compte. »



LE TERRITOIRE SINGULIER D'EPAMARNE-EPAFRANCE

Sur le vaste territoire d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, Laurent Girometti relève des situations sociodémographiques contrastées, entre les nouvelles implantations accueillant des jeunes ménages, et des secteurs, aménagés dans les années 1960, confrontés au vieillissement de leurs populations. Au sein de la communauté d'agglomération de Paris-Vallée de la Marne, c'est notamment le cas du Val Maubuée, composé d'un tissu majoritairement pavillonnaire. Le territoire couvert par les EPA présente, en outre, des situations très diverses, variant d'un environnement très urbain, à proximité de la métropole parisienne, à un environnement plus rural dit « péri-rural ».

BIEN VIEILLIR DANS L'EST PARISIEN

Laurent Girometti relève une grande fidélité des habitants au territoire. La plupart des nouveaux accédants en sont eux-mêmes issus. Et si quelques retraités choisissent de quitter la région, nombreux sont ceux qui décident d'y demeurer. Il s'agit souvent de ménages ayant accédé au logement dans les années 1970 ou 1980, qui ont fortement ancré leur vie sociale, associative et familiale dans le territoire. Pionniers des villes nouvelles, leur histoire est intimement liée à celle de ce territoire qu'ils ont contribué à faire évoluer. Il est donc nécessaire de leur proposer des solutions qui leur permettent d'être « heureux de rester ». Ce sont ici les questions de parcours résidentiel et d'adaptation du logement et de la ville aux séniors qui se posent.

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE POUR UN PUBLIC PLURIEL

Il n'existe pas de réponse unique aux besoins de logements des séniors. C'est pourquoi EpaMarne-EpaFrance s'efforce de diversifier l'offre, n'hésitant pas à proposer des produits atypiques. Cette volonté d'innovation est inscrite dans le cahier des charges d'EpaMarne qui exige auprès des promoteurs 10 % de projets innovants sur la totalité des programmes mis en œuvre.

À l'Est du territoire, pour offrir aux séniors des lieux de résidence davantage adaptés à leurs besoins, le secteur immobilier se concentre sur la construction neuve, à l'exemple d'un projet de béguinage à Magny-le-Hongre. Des projets de résidences intergénérationnelles sont inclus dans de nombreuses opérations, à Marne Europe par exemple, au pied d'une future gare du Grand Paris Express (Bry-Villiers-Champigny) du 94.

Au regard de la diversité du territoire, chaque secteur doit relever des défis spécifiques. Dans les villes les plus proches de Paris, où les séniors vont chercher l'insertion dans la vie urbaine, il s'agira d'offrir des transports publics. Dans les zones plus rurales, où la demande se focalise sur des questions d'espace et de confort, il s'agira surtout de maintenir des implantations médicales.

D'une manière générale, les enquêtes auprès des séniors font état d'une grande variété de profils et de besoins. Les cultures de chacun, mais aussi les parcours de vie diffèrent. Laurent Girometti expose notamment le cas de la communauté asiatique, très implantée sur l'une des communes avec un rapport à la famille spécifique qui conduit à proposer une nouvelle offre d'établissements spécifiques. Il est donc nécessaire de considérer chaque profil afin de proposer aux séniors des solutions de logement cohérentes. Prendre en compte cette diversité est, en outre, essentielle pour intégrer les séniors à la vie de la cité.

UN GAIN D'INDÉPENDANCE

Pour Laurent Girometti, la caractéristique commune des séniors est le fait qu'ils sont des no workers. Le passage de la vie active à la retraite s'accompagne souvent du départ des enfants, que les séniors n'ont plus à charge. Leur temps libre s'accroît ; ils sont davantage indépendants. Ce gain de temps permettrait donc de profiter plus largement des services que la ville met à la disposition de ses usagers. Le mode de déplacement piéton peut ainsi être privilégié. Les structures publiques doivent toutefois veiller à la proximité et l'accessibilité des services. Sur le territoire, la conduite n'est pas forcément une option pour les populations séniors, pour qui l'accessibilité à un environnement urbain agréable est une priorité. L'espace urbain doit s'adapter aux besoins de ses résidents, notamment les moins mobiles. La marche serait, de plus, un moyen de conserver une certaine forme physique, un avantage non négligeable pour nombre d'entre eux.

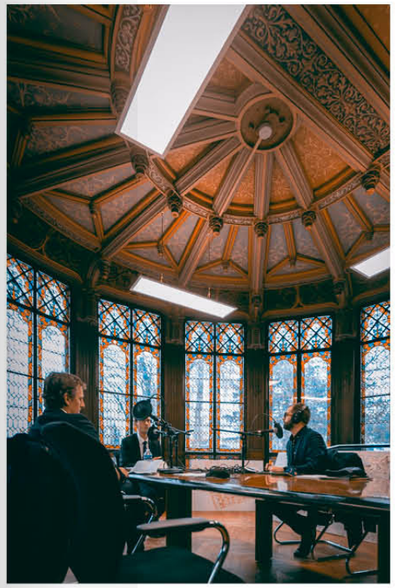
ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS

En plusieurs décennies, les besoins des séniors ont drastiquement évolué. L'enjeu est d'intégrer ces évolutions à l'offre de résidence séniors. Quant aux projets intergénérationnels, Laurent Girometti s'interroge : « Est-ce que cela marche vraiment ? Qu'est-ce que cela donne dans la durée ? ».

La mission des EpaMarne-EpaFrance est de « faire épanouir la ville ». Les établissements incitent à la cohésion sociale en créant de l'usage et en accompagnant les changements en cours. Il s'agit d'éviter les points de rupture chez les usagers de la ville. En ce qui concerne les usagers séniors, ils connaissent, ou vont connaître, une transition majeure dans leur mode de vie, dans une société qui elle-même connait des changements importants. Face à cela, les établissements tiennent un rôle de « facilitateur ». Laurent Girometti évoque la mission en cours sur la qualité des logements, de nouvelles offres à mettre en place, comme plus de logements traversants – une intuition que la crise du Covid-19 a confortée.









Entretien avec Laurent Girometti à Noisiel (77186) direction générale d'Epa-Marne-EpaFrance, polytechnicien, ingénieur en chef des pont, des eaux et des forêts, ancien directeur de l'habitat et de l'urbanisme à la direction générale de l'aménagement du logement et de la nature du ministère de l'écologie, le 16 décembre 2020



OLIVIER COLAISSEAU

ELU

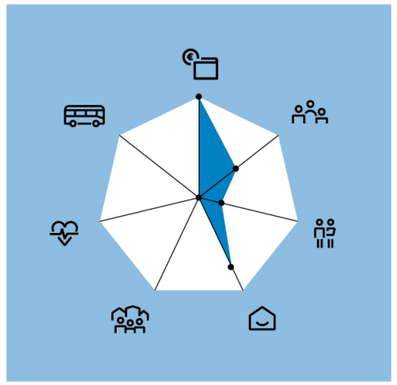
Entretien mené
par Guillaume Sicard,
le 22 décembre 2020

Olivier Colaisseau est maire de Chanteloup-en-Brie (Seine-et-Marne), où il réside depuis 10 ans. La commune se trouve à proximité de Bussy-Saint-Georges, de Montévrain et de Disneyland Paris. Il est également suppléant de Christian Robache pour la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire au CA d'EpaMarne.

Chanteloup-en-Brie :
- 4 000 habitants
- 9 % entre 60 et 79 ans

Offrir de nouvelles manières d'habiter

« Favoriser le parcours résidentiel des séniors aujourd'hui consiste à développer, entre les pavillons et les maisons de retraite, des logements adaptés pour qu'ils demeurent autonomes et gardent une vie sociale et familiale. »



ANTICIPER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

À Chanteloup-en-Brie, les plus de 65 ans ne représentent que 8 % de la population. Ceci est dû en grande partie à l'implantation récente des habitants : 70 % d'entre eux sont installés depuis moins de 10 ans, la plupart étant de jeunes actifs. Les séniors sont les grands oubliés des offres de logement. Moins mobile et déjà logée, cette population est moins attractive pour les promoteurs, qui se concentrent plus volontiers sur une offre destinée aux familles ou aux jeunes couples. Au point, souvent, de proposer des produits inadaptés. Aux yeux d'Olivier Colaisseau, ceci est d'autant plus problématique que les séniors sont souvent les habitants les plus stables et les plus fidèles d'une commune, participant au budget, garants d'une certaine continuité.

PENSER DE NOUVEAUX MODÈLES D'HABITATS

Si la mairie favorise les offres intergénérationnelles, elle constate aussi des blocages culturels importants, en particulier sur le fait de partager son logement familial avec un tiers. D'autres besoins doivent être pris en compte.

Les logements des séniors sont souvent surdimensionnés. Ils le disent eux-mêmes : leurs maisons sont coûteuses, difficiles à entretenir et inadaptées à un style de vie moins mobile. Pour les séniors qui restent autonomes, avec une vie sociale et familiale riche, une offre adaptée doit voir le jour, à mi-chemin des grands pavillons et des maisons de retraite.

L'un des enjeux majeurs est le rapport à la nature : passer d'une maison avec jardin à un appartement peut être vécu douloureusement. Il s'agirait, selon la mairie, « d'imaginer des appartements, avec au moins une belle terrasse, ou des ouvertures à l'extérieur qui permettent de conserver un certain lien avec la nature. ». Un autre besoin est identifié : pouvoir accueillir la famille sans sacrifier les pièces à vivre pour une chambre supplémentaire. Pour le maire et ses administrés, des salons de 40m² ne sont pas irréalistes, même pour de petits T2, quitte à réduire drastiquement l'espace de couchage à son minimum de 9m².

COHABITER SUR LE TERRITOIRE

Sur la ZAC du Chêne Saint Fiacre, la géographie très compacte facilite la cohabitation de différentes classes sociales et classes d'âges. Relative exception, la commune de Chanteloup-en-Brie a atteint ses objectifs de logements sociaux. Locataires dans le parc privé ou social, propriétaires : la commune reproduit sur un kilomètre carré une photographie fidèle de la société française. Avec des résidences séniors et un EHPAD, elle couvre à peu près toutes les typologies de logements adressés aux personnes âgées, à l'exception de logements pour les 15 à 20 dernières années d'autonomie.

LA DERNIÈRE DEMEURE

La commune est passée de 2000 à 4000 habitants, et devrait se stabiliser à 5 000 habitants d'ici une dizaine d'années. Pourtant, le cimetière construit dans les années 1960 n'a pas évolué. Il ne reste que trois concessions libres. La mairie en est réduite à « jouer sur l'épaisseur des traits » dans le relevé des anciennes concessions. Dans le cadre du plan guide élaboré avec EpaMarne, le maire a ainsi ajouté à l'ordre du jour la question de l'agrandissement et de la mise aux normes paysagères du cimetière, pour préparer l'avenir : 70 % des habitants ont moins de 50 ans.





Entretien avec Olivier Colaisseau, maire de Chanteloup-en-Brie (77600), premier mandat, le 22 décembre 2020





CHISTIAN ROBACHE

ELU

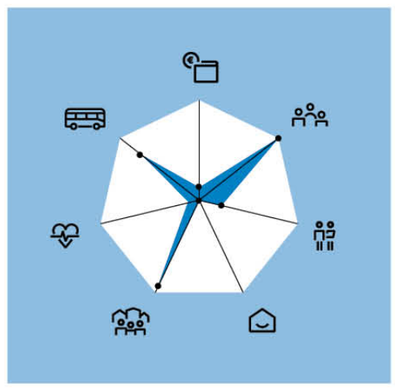
Entretien mené
par Guillaume Sicard,
le 18 décembre 2020

Christian Robache est maire de Montévrain (Seine-et-Marne) depuis 2009. Il est également vice-président de l'agglomération Marne et Gondoire, vice-président de l'AMIF, association des maires d'Île-de-France, et président du SIETREM, syndicat de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Montévrain :
- 11 000 habitants
- 8 % entre 60 et 79 ans

Inclure les citoyens dans les choix de demain

« Les séniors occupent des logements qui sont surdimensionnés pour leur style de vie. Ils le disent eux-mêmes. Favoriser le parcours résidentiel des séniors aujourd'hui consiste à développer, entre ces grands pavillons et les maisons de retraite, des logements adaptés pour qu'ils demeurent autonomes et gardent une vie sociale et familiale. »



DES SÉNIORS IMPLIQUÉS

La commune de Montévrain est organisée autour de deux polarités. L'ancien Montévrain, autour du bourg, concentre la population sénior (14 % des habitants), tandis que le nouveau Montévrain attire la plupart des nouveaux habitants, plus jeunes (1 000 nouveaux habitants par an depuis 10 ans). Le nouvel éco-quartier comptait à son lancement 80 % de moins de 35 ans dans ses 3500 logements. Cette ville « extra jeune » pose un défi à la commune, qui cherche à créer de la connexion entre ces deux pôles.

Cependant, les séniors de Montévrain sont particulièrement actifs, participant aux activités associatives et à la vie publique. Les institutions comme le CCAS et le pass sénior permettent également de constater des habitudes très mobiles, et une implication variée dans des activités sportives, culturelles ou intellectuelles.

CONNECTER LES GÉNÉRATIONS

La mairie s'efforce de créer du lien entre les différents quartiers. A travers le programme du CCAS, des repas séniors sont organisés avec les enfants dans les restaurants des écoles, auxquels prend souvent part Christian Robache. Face aux enjeux de mobilité réduite, des circuits sont mis en place pour faire découvrir des quartiers aux séniors qui le souhaitent mais ne peuvent pas se déplacer, que ce soit pour des raisons physiques ou par manque d'un réseau de transports adapté.

PARTICIPATION CITOYENNE POUR PENSER LA VILLE DE DEMAIN

Christian Robache, qui se déclare lui-même idéaliste, défend vigoureusement la notion de participation citoyenne, mais fait face à des défis importants pour mobiliser les habitants. Les récentes consultations au niveau de l'éco-quartier (3 500 logements) n'ont attiré que 27 personnes, par exemple. Le maire déplore un succès mitigé sur différentes concertations autour du mobilier urbain, ou de l'aménagement de places, malgré des animations nombreuses et une forte implication personnelle. Mais la proximité des habitations et la densité du logement laisse espérer un meilleur succès dans l'avenir.





MARIE-CHRISTINE SEGUI

ELUE

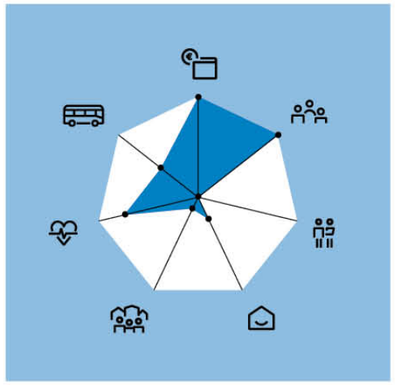
Entretien mené par Guillaume Sicard, le 3 février 2021

Marie-Christine Ségui est maire d'Ormesson-sur-Marne (Val-de Marne) depuis 2014. Cette commune de la petite couronne, au sud-est de Paris, présente un fort tissu pavillonnaire. Elle est également vice-présidente de Grand Paris Sud Est Avenir, établissement public territorial regroupant seize communes dont Alfortville et Créteil.

Ormesson-sur-Marne :
- 10 000 habitants
- 21 % entre 60 et 79 ans

Fixer les populations par une offre plurielle

« Des personnes qui avaient vécu trente ou quarante ans à Ormesson étaient obligées de quitter la ville pour aller habiter dans des villes voisines. Nous allons leur permettre de rester dans la commune, en développant les nouveaux quartiers. »



L'ENJEU DE L'INTERGÉNÉRATIONNALITÉ

La ville d'Ormesson est caractérisée par une forte proportion de séniors, qui représentent environ 28 % de la population globale. Cependant, la ville évolue et attire de nouvelles populations plus jeunes, notamment des couples avec enfants. Afin d'assurer le lien entre ces générations, la ville d'Ormesson organise des ateliers, tirant parti d'équipements de la ville comme le centre de loisirs. Pendant le confinement, une chaîne de solidarité a été maintenue avec des appels téléphoniques entre jeunes et séniors. La lutte contre l'isolement est une priorité pour Marie-Christine Ségui, qui insiste sur le lien intergénérationnel comme outil majeur de qualité de vie pour les séniors de sa ville.

VERS UN NOUVEAU QUARTIER POST-COVID

La ZAC de la Plaine des Cantoux est un nouveau projet conduit suivant la méthode de la concertation par lot, afin de fédérer les habitants autour d'un projet et favoriser, selon Marie-Christine Ségui, l'innovation autant dans l'esprit que dans la construction. La consultation, thématisée suivant le titre « ZEN et bien être », a permis d'exprimer les souhaits suivants : limiter l'entrée de véhicules pour créer des places et des lieux de rencontres, favoriser les refuges de verdure et les parcours de marche, en particulier les parcours de santé pour les moins mobiles.

VISER UNE PLURALITÉ D'OFFRES POUR FIXER LES POPULATIONS SÉNIORS SUR LA COMMUNE

Autour d'un EPHAD nouvelle génération construit il y a une petite dizaine d'années, la commune souhaite construire une offre diversifiée pour favoriser des liens entre habitants. Marie-Christine Ségui envisage plusieurs pistes, notamment des foyers intergénérationnels avec de jeunes actifs cohabitant avec des aînés, ou, au moins sur un secteur, une résidence avec des services avec des prestations un peu plus importantes. L'objectif est de construire un havre de paix qui ne soit pas fermé sur lui-même mais permettant d'accueillir de nouveaux arrivants quel que soit leur âge, tout en favorisant les rencontres. Suite à la Covid, il semble essentiel de renouer le lien humain distendu.



État des lieux

31

Analyser des opérations exemplaires

La France compte un peu plus de 10 000 structures d'hébergement de personnes âgées, dont 75 % sont des établissements pour personnes âgées dépendantes (chiffres 2016). Le quart restant, destiné à des personnes âgées autonomes, est composé de résidences services et de résidences autonomies. Pour le ministère de la Santé, le nombre des résidents de toutes ces structures s'élève à 728 000, une population qui représenterait la troisième plus grande ville de France. N'existe-t-il rien d'autre que ces établissements ? Quelles sont les alternatives ?

Après être allés à la rencontre des no workers, après avoir recueilli la parole d'experts, nous présentons ici un bref panorama de ce qui se fait de plus remarquable en matière de logements et d'hébergements des séniors en France. Selon l'OMS[1], vieillir en restant actif optimise les possibilités de bonne santé, de participation et de sécurité, améliorant ainsi la qualité de vie pendant la vieillesse : il y a là matière à innover. L'augmentation de l'espérance de vie permet en effet de distinguer des vieillesses dans la vieillesse. Les trajectoires de vie, singulières, engendrent des besoins et des attentes très variées chez nos ainés. Notre devoir, de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme comme de simples citoyens, est de tenir compte de cette diversité.

Nous ouvrons le chapitre par une typologie. Les différents lieux de vie existants en France y sont listés, classés et définis rapidement. À cette typologie succède une seconde partie présentant onze opérations exemplaires. Focalisée sur le territoire national, cette sélection a été constituée avec l'aide de la Fondation Des Petits Frères des Pauvres. Elle témoigne des différentes échelles d'intervention possibles pour les concepteurs d'espaces : de la transformation d'une maison, à la conception d'un établissement spécialisé, en passant par le réaménagement d'un centre-bourg. Décrite par le texte, le dessin et la photographie, chaque opération est également passée au crible de sept critères qui permettent de détailler la manière dont elle répond aux enjeux du bien-vieillir.

1 L'Organisation Mondiale de la Santé. (2002). Vieillir en restant actif : cadre d'orientation. Genève : Organisation mondiale de la Santé. https://apps.who.int/iris/handle/10665/67758)

Une typologie des lieux de vie pour séniors en france



Habitat autonome

Établissement médicalisé

Nous listons et décrivons rapidement ici les différents types de logements et d'hébergements destinés aux séniors en France. Nous les avons classés en six catégories, selon le degré d'autonomie des personnes qui y vivent, du domicile jusqu'à l'accueil spécialisé.



Le rester-chez-soi

DOMICILE ADAPTÉ
En fonction de la perte d'autonomie de la personne âgée, ou en prévision de celle-ci, son domicile peut être adapté. De nombreuses solutions existent, très faciles à mettre en œuvre (suppression des tapis, pose d'un chemin lumineux) ou nécessitant des travaux plus importants (barres d'appui, suppression des ressorts de fenêtres, pose de mobiliers adaptés, douche à l'Italienne etc.). Le sénior peut être accompagné, notamment par un ergothérapeute, dans l'adaptation de son logement.

DOMICILE TRANSFORMÉ
Un complément de surface mise à la location peut permettre à la personne retraitée de financer l'adaptation de son domicile, compléter ses revenus, donner une nouvelle valeur à sa propriété pour une future transmission, et créer du lien social. Plusieurs types d'actions sont envisageables : rénover et optimiser l'existant, construire une extension ou une surélévation, construire un autre bâtiment sur son terrain, démolir et reconstruire. L'habitat individuel de la personne âgée est ainsi transformé en habitat partagé.

LOGEMENT EN FAMILLE
Pour une personne âgée, l'hébergement chez un proche, souvent un descendant, peut-être la solution la plus confortable. Le proche l'assiste au quotidien, et coordonne si besoin les interventions de professionnels. Les liens intergénérationnels sont ainsi consolidés, et l'ensemble de la famille est enrichie culturellement et humainement. L'État encourage ce mode de prise en charge en permettant aux descendants de déduire de leurs revenus imposables les dépenses engagées pour leur ascendant, au titre du logement et de la nourriture.



La colocation

COLOCATION INTERGÉNÉRATIONNELLE
Cette solution s'adresse à des séniors disposant d'une ou plusieurs chambres inoccupées dans leur logement, et à des étudiants, jeunes actifs ou familles monoparentales. Elle permet aux plus jeunes de bénéficier d'un logement à bas prix, en échange – parfois – de quelques services (faire les courses, réaliser de petites réparations, partager les repas, etc.). Les colocataires/cohabitants signent un contrat, afin d'organiser leur vie commune.

ACCUEIL FAMILIAL
Une personne âgée peut vivre au domicile d'un accueillant familial, et être ainsi accompagnée dans l'ensemble de ses tâches quotidiennes (repas, courses, etc.). Agréé par les services du département, l'accueillant est rémunéré pour cette prestation par le sénior, qui peut bénéficier d'aides sociales et fiscales. Accueillant et accueilli signent un contrat, fixant les conditions matérielles, humaines et financières de cet accueil. Ils ne doivent pas avoir de liens de parenté et la personne âgée doit être valide ou peu dépendante.

L'HABITAT PARTICIPATIF
L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne: plusieurs personnes se regroupent pour réfléchir à un projet immobilier en commun. Ensemble, ils cherchent un terrain et conçoivent des logements qui correspondent à leurs besoins et à leurs principes de vie. Ils doivent ensuite gérer et entretenir leur lieu de vie au quotidien. Chaque habitant dispose d'espaces privatifs et jouit des espaces communs (jardin, pièces de vie, etc.).

L'habitat solidaire

BÉGUINAGE
Apparus au Moyen Âge, les béguinages abritaient des communautés de femmes célibataires vivant dans des habitations regroupées autour d'une église et d'un jardin. Adapté à notre époque, le béguinage est un petit collectif de dix à vingt logements individuels, destinés à des séniors souhaitant bénéficier d'un « chez soi » et vivre en communauté. Les maîtres mots sont la solidarité et la convivialité. Le béguinage est situé au cœur de la ville et à proximité des commerces et de l'église. Il est accessible aux personnes autonomes âgées de plus de 60 ans.

HABITAT COMMUNAUTAIRE
Géré par des associations comme la Maison des Babayagas ou des startups de l'ESS comme Rainbold Society, le but de ces habitats est de fournir à une communauté spécifique un havre de paix, de partage et de repos. Il s'agit de vieillir entouré de sa famille d'élection, avec ses codes et sa charte.

Les résidences

RÉSIDENCES SERVICES
Ce type de structure propose des logements privatifs et des espaces communs, associés à une offre de services. Les résidents disposent d'un appartement (du T1 au T3), voire d'une maisonnette avec jardin privatif, dont ils sont propriétaires ou locataires. Des professionnels, présents en permanence, assurent les services de base. Facturés à la consommation, des services additionnels, tels que la pension complète sont également proposés. Gérées par des structures privées commerciales ou associatives, les résidences services sont généralement construites au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services. Elles s'adressent aux personnes âgées autonomes, seule ou en couple. Les résidences services n'ont pas de vocation sociale et ne permettent pas aux résidents de bénéficier de l'aide sociale à l'hébergement.

RÉSIDENCE AUTONOMIE
Appelées précédemment « logements foyers », ces résidences regroupent des logements individuels, du studio au T2, et des espaces communs, associés à des services. Souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services, ces structures sont non médicalisées. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

VILLAGE SÉNIORS
Concept venu des États-Unis, le village séniors prend en France la forme d'un quartier sécurisé, situé dans un environnement rural ou périurbain, au sein duquel vivent des retraités autonomes, seuls ou en couple. Ceux-ci disposent d'un logement individuel, généralement un pavillon, et peuvent profiter de vastes espaces extérieurs.

MARPA
Destinées aux personnes âgées ayant toujours vécu en milieu rural et craignant le déracinement, les Marpa (maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie) sont des unités de vie à taille humaine, de vingt places maximum. Les séniors y sont accueillis dans des logements privatifs, et peuvent profiter de services communs. Les Marpa ne sont pas des établissements médicalisés, mais les résidents peuvent bénéficier d'un système de téléassistance. Elles sont gérées au quotidien par une association ou un centre communal d'action sociale.

Les établissements

ETABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES (E.H.P.A)
Soumis à l'autorisation du conseil départemental, les EHPA (établissements d'hébergement pour personnes âgées) relèvent de l'article L.312-1 et suivants du Code de l'action sociale et de la famille. Ils accueillent des personnes âgées n'ayant pas besoin de l'accompagnement quotidien d'un personnel soignant. En cas de besoin, une surveillance médicale est prévue et réalisée par des intervenants extérieurs (les services de soins infirmiers à domicile ou des libéraux).

ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES (E.H.P.A.D)
Plus communément appelé « maison de retraite médicalisée », les EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) accueillent des personnes âgées à partir de 60 ans nécessitant une assistance et une surveillance médicale. Les personnes semi-autonomes et autonomes peuvent aussi, éventuellement, y être accueillies. Certains établissements possèdent des unités de vie protégées pour les résidents désorientés atteints, entre autres, de la maladie d'Alzheimer, et ayant des troubles du comportement. Les EHPAD peuvent être publics, associatifs, ou à but lucratif.

L'accueil spécialisé

ACCUEIL DE JOUR
Solution de répit pour les aidants, l'accueil de jour s'adresse à des personnes âgées vivant à domicile, atteintes de la maladie d'Alzheimer ou présentant des troubles cognitifs apparentés. Le temps passé en accueil de jour, d'une à plusieurs journées par semaine, contribue à rompre leur isolement et permet aux proches de dégager du temps pour leurs propres occupations.

L'accueil de jour est proposé par des centres autonomes spécialisés ou par des EPHAD ayant développé ce service en plus de leur activité principale, dans des espaces spécifiquement aménagés. Il est encadré et animé par une équipe de professionnels de différentes spécialités. Des activités variées, qui favorisent le maintien de l'autonomie des personnes, sont mises en place : stimulations physiques, sensorielles et cognitives, bien-être, etc.

USLD
Destinées aux personnes âgées de plus de 60 ans fortement dépendantes, les USLD (unité de soins de longue durée) sont généralement rattachées à des établissements hospitaliers. Si les USLD et les EPHAD proposent des prestations similaires, les moyens médicaux mis en œuvre dans les USLD sont plus importants que dans les EPHAD. L'admission en USLD se fait sur dossier, à la suite d'une hospitalisation, d'un passage en service de soins de suite et de réadaptation, ou directement depuis le domicile. L'hospitalisation en USLD obéit à la même tarification que celle en vigueur dans les EPHAD.

PASA
Aménagés au sein des EPHAD, les PASA (pôles d'activités et de soins adaptés) sont destinés à accueillir durant la journée des résidents de l'EPHAD atteints d'une maladie neurodégénérative et ayant des troubles du comportement modérés. Le but est de leur proposer, un à cinq jours par semaine, des activités sociales et thérapeutiques, individuelles ou collectives, afin de maintenir ou de réhabiliter leurs capacités fonctionnelles, leurs fonctions cognitives/sensorielles et leurs liens sociaux.

Onze opérations à la loupe



OP.01
Adaptation de son chez-soi
Arcueil (94)



OP.02
Revitalisation d'un centre-bourg
Chouzy-sur-Cisse (41)



OP.03
Transformation d'une grande maison — Le Moulin sur Volane
Vals-les-Bains (07)



OP.04
Habitat solidaire — La maison des babayagas
Montreuil (93)



OP.05
Colocation — Konekti, deux maisons connectées 2+1 et 5+1
Bezannes (51)



OP.06
Village sénior — Le clos des Chaumes
Riaillé (44)



OP.07
Résidence autonomie — Résidence Stéphane Hessel
Villerupt (54)



OP.08
Conversion d'une ancienne ferme
Velle-sur-Moselle (54)



OP.09
MARPA — la Dunette
Huningue (68)



OP.10
Établissement d'hébergement pour personnes âgées — Le Rinck
Lyon (69)

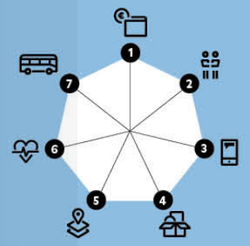


OP.11
Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes — Les Artistes des Batignolles
Paris (75017)



Grille d'analyse

Les opérations sélectionnées ont été analysées selon une grille faisant écho aux deux grilles précédentes, utilisées dans les chapitres « À la rencontre des no workers » et « Regards d'experts ». Elle permet de comparer d'un coup d'œil, comment et à quel point ces onze environnements favorisent le bien-vieillir.



1 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

Le coût d'un logement bénéficiant de nombreuses aménités est susceptible d'être élevé. Comment faire pour que les séniors aux faibles revenus puissent également y prétendre ? On indique dans quelle mesure chaque opération est accessible financièrement (prix de l'hébergement, aides financières proposées au sénior, etc.).

2 POTENTIEL DE SOCIABILITÉ

Les relations sociales, avec la famille, les amis, les cercles de proximité, favorisent le vieillissement en santé. Comment éviter qu'elles ne s'étiolent, isolant de plus en plus le sénior ? On indique dans quelle mesure chaque opération facilite les relations sociales, dans le traitement des espaces communs, et à travers les possibilités offertes aux séniors d'accueillir leurs proches.

3 ACCÈS À LA TECHNOLOGIE

Désormais omniprésent dans nos sociétés, le numérique (appareils, internet, logiciels) est parfois étranger aux personnes âgées. Comment renforcer l'autonomie des séniors en la matière ? On indique dans quelle mesure chaque opération permet l'accès à cette technologie (mise à disposition d'espaces dédiés, mise en place de dispositifs d'accompagnement).

4 APPROPRIABILITÉ DES ESPACES

Notre logement, les objets dont nous entourons, l'univers esthétique au sein duquel nous évoluons, sont constitutifs de notre identité. Comment faire pour que la personne âgée se sente chez elle, y compris si elle ne vit pas dans un logement individuel classique ?
On indique dans quelle mesure chaque opération permet aux séniors de s'approprier les lieux (disponibilité d'espaces de rangement, possibilité d'aménager l'espace avec ses propres meubles, etc.).

5 VITALITÉ DU TERRITOIRE

La qualité d'un logement dépend également territoire de proximité dans lequel il s'inscrit. S'il offre de nombreuses aménités, il participe au maintien de l'autonomie de la personne âgée. Quelles stratégies d'implantation pour les lieux de vie pour séniors ? On indique dans quelle mesure l'environnement immédiat de chaque opération est intergénérationnel, marchable et animé (proximité de lieux de culture, commerces, culte, parcs, jardins, etc.).

6 DISPONIBILITÉ DES SERVICES ET SOINS MÉDICAUX

L'offre de service, y compris médicale, participe évidemment de la sécurité des séniors, de leur santé physique et psychique. On indique la disponibilité de différents services d'aide (restauration, ménage, etc.) et de soins de santé (infirmerie, kinésithérapie, etc.)

7 ACCÈS AUX TRANSPORTS

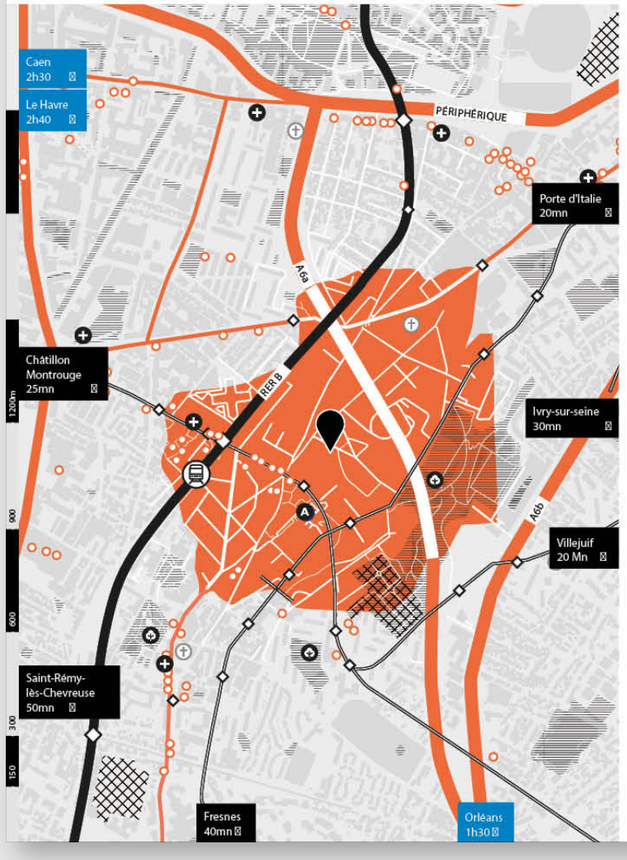
Un territoire bien desservi prévient l'isolement : il amplifie les capacités de déplacement des personnes âgées qui ne veulent ou ne peuvent plus conduire, et facilite les visites des proches, des aidants et des professionnels. On indique la diversité des moyens de transports collectifs disponibles à proximité de chaque opération.

Adaptation de son chez-soi

OP.01



Le projet propose de créer une extension accueillant deux chambres étudiants à louer dans ses étages. Cette extension est traitée comme une construction indépendante afin de respecter les gabarits étroits et verticaux des maisons de la rue.



Marchabilité

Zone 15 minutes
- Marchabilité

Accessibilité
- Destination accessible en voiture
- Destination accessible en transports en commun

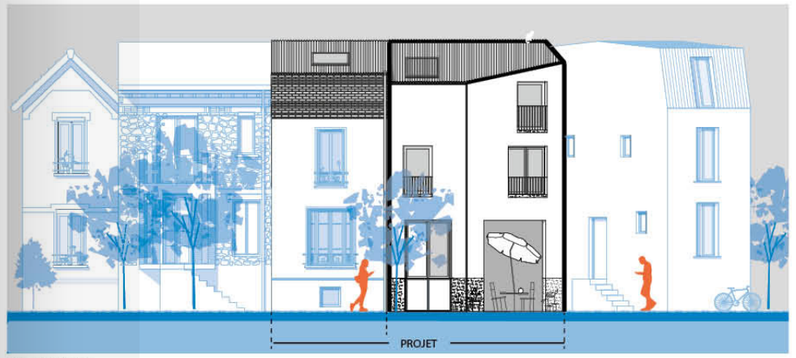
Voirie
- Autoroutes
- Axes importants
- Axes secondaires
- Axes mineurs
- Piétons
- Véloroute

Zonages
- Espaces verts
- Cimetières

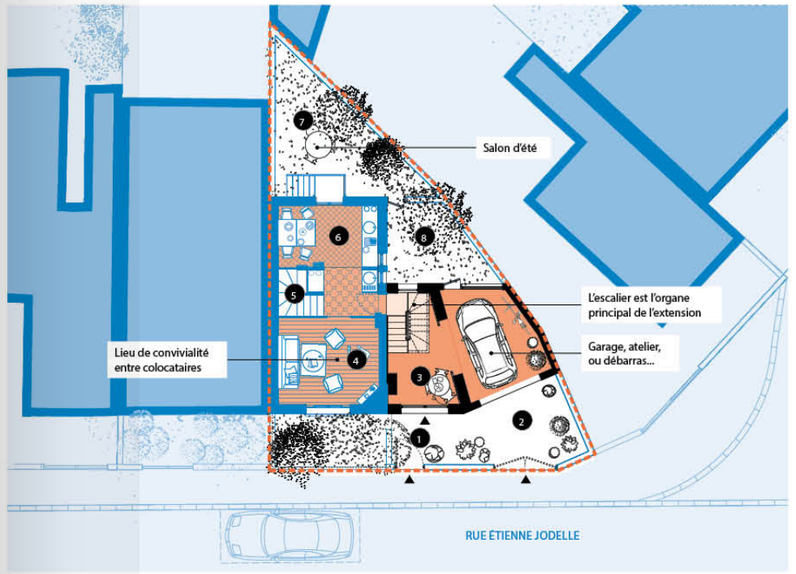
Transports
- TGV / RER
- Liaisons douces
- Arrêts métro / bus / tram

Points d'intérêt
- Pharmacies
- Parcs
- Eglises
- Hôpitaux
- Administratif
- Commerces

Elément structurant
- Bâtiment significatif
- Frontière



FAÇADE SUR RUE



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE

0 1 2.5 5m

Mutualisation à l'échelle du quartier :

Intime/ privé	Espace partagé	Commun /public

1 Entrée commune
2 Courette partagée
3 Espace hybride
4 Salon partagé
5 Accès buanderie + chambre
6 Cuisine partagée
7 Jardin privé
8 Jardin partagé



PROGRAMME
Densification de son chez-soi pour financement rénovation energétique et proposition d'habitat étudiant dans extension

MODE D'INSERTION
Tissu Pavillonaire

SOLUTION PROPOSÉE
Rester chez-soi
Transformation habitat

% INTERGÉNÉRATIONEL
70 % actifs / 30 % séniors

USAGERS
Future retraitée
+ 2 étudiants

UNITÉS DE VIE
Chambres privatives + 2 T1

SURFACES
96 m² SDP (avant)
145 m² SDP (après)

BUDGET
0.25 M € H.T

ANNÉE DE LIVRAISON
en cours

MAÎTRE D'OUVRAGE
Particulier

MAÎTRE D'ŒUVRE
Emme Saintonge architecte
IUDO AMO
Suteki structure

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES
Emma Saintonge

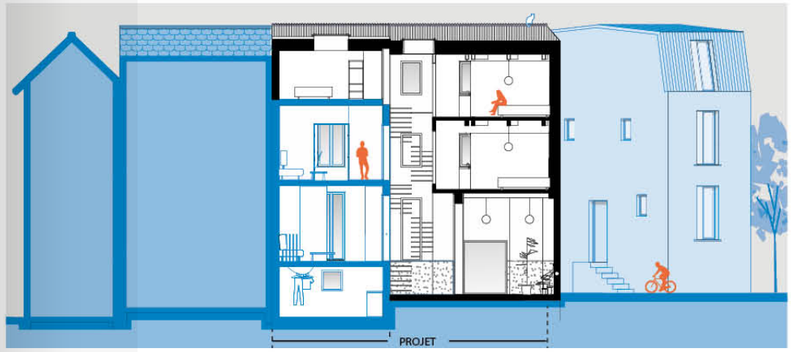
Une célibataire active d'une cinquantaine d'années vit depuis 25 ans à Arcueil, dans une maison dont elle est propriétaire. Située dans un lotissement des années 1920, le bâtiment d'un étage présente des combles aménagés et un sous-sol. Ses enfants ont quitté le foyer et sa retraite ne suffira pas à couvrir ses besoins. Elle souhaite conserver sa maison, mais ne veut pas y vivre seule.

Le projet consiste à créer une extension en R+2, accueillant deux chambres d'étudiantes, à louer, aux étages. Cette extension est traitée comme une construction indépendante afin de respecter les gabarits étroits et verticaux des maisons de la rue. Son socle en béton sablé rappelle les socles en meulière des habitations voisines.

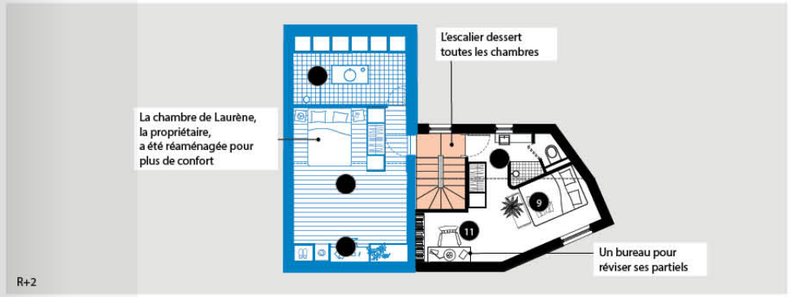
La maison existante est entièrement rénovée. Ses étages sont réservés à la propriétaire. Le premier étage accueille un salon privé, une chambre d'ami avec point d'eau et WC.

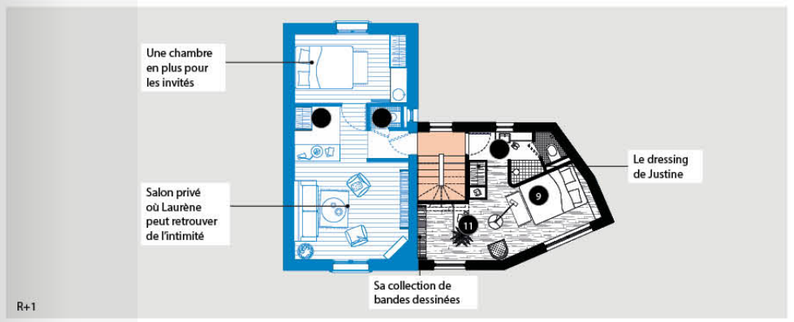
Une surélévation permet d'augmenter l'habitabilité des combles et d'offrir à la propriétaire une chambre généreuse avec salle de bain. Paré de briques, ce couronnement réinterprète les frises des maisons arcueillaises.

Le rez-de-chaussée est commun. Il comprend un salon et une cuisine divisible, au besoin, en une cuisine dinatoire avec accès sur le jardin (pour la propriétaire lorsqu'elle reçoit ses amis) et une kitchenette en liaison avec le salon (pour les étudiants). Au rez-de-chaussée de l'extension, on trouve un espace hybride, entre intérieur et extérieur, traversant entre la courette au sud et le jardin au nord, et abritant l'entrée, la cage d'escalier commune (PMR), et une partie extérieure polyvalente. Le pignon de la maison existante est ouvert afin de créer une interaction entre l'espace hybride et l'intérieur.



COUPE SUR ESCALIER





Mutualisation à l'échelle du logement :

Intime/ privé	Espace partagé	Commun /public

Étudiant		Résident	
9 Chambre	12-	9 Chambre	12-
10 Salle d'eau	13-	10 Salle d'eau	13-
11 Espace bureau	14-	11 Espace bureau	14-



Un pavillon en zone périurbaine avec un fort potentiel de densification



La cage d'escaliers, un moyen de communiquer entre étages tout en respectant l'intimité



Une extension et surélévation pour anticiper les changements à venir



Les étudiants peuvent retrouver de l'intimité dans leur chambre spacieuse et lumineuse

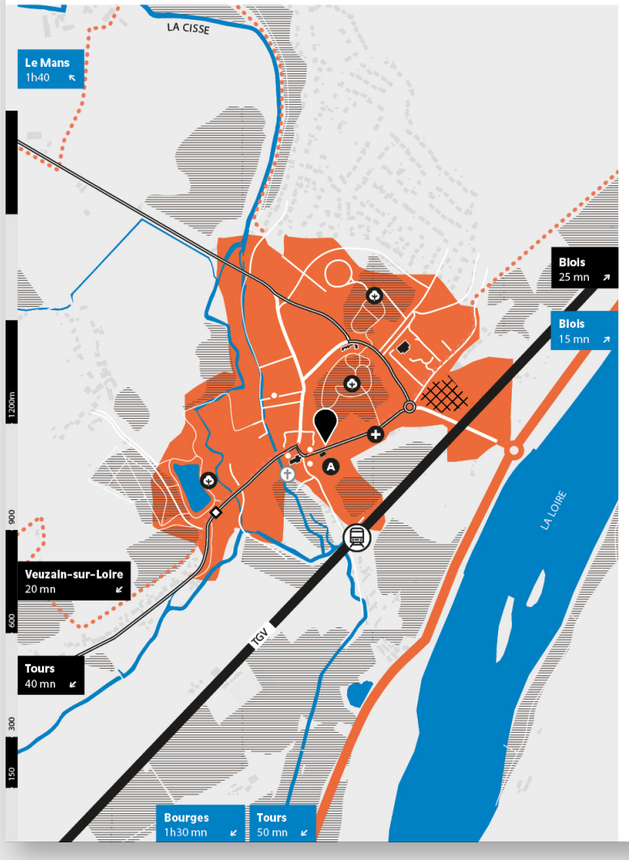
Revitalisation d'un centre-bourg

OP.02

Chouzy-sur-Cisse (41)



Le projet réutilise et réinterprète des formes existantes pour redéfinir un espace cohérent et appropriable pour tous. La mobilité des plus fragiles est au cœur de la requalification de cet espace public.



Marchabilité

Zone 15 minutes

- Marchabilité

Accessibilité

- Destination accessible en voiture
- Destination accessible en transports en commun

Voirie

- Autoroutes
- Axes importants
- Axes secondaires
- Axes mineurs
- Piétons
- Véloroute

Zonages

- Espaces verts
- Cimetières

Transports

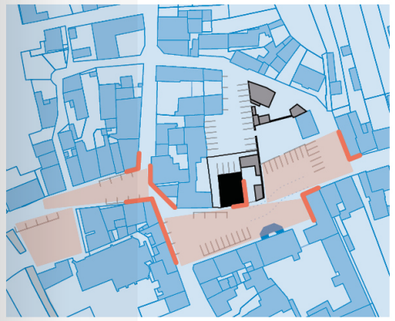
- TGV / RER
- Liaisons douces
- Arrêts métro / bus / tram

Points d'intérêt

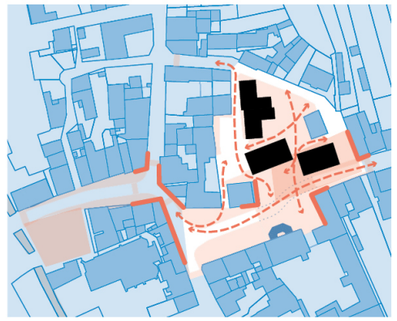
- Pharmacies
- Parcs
- Églises
- Hôpitaux
- Administratif
- Commerces

Élément structurant

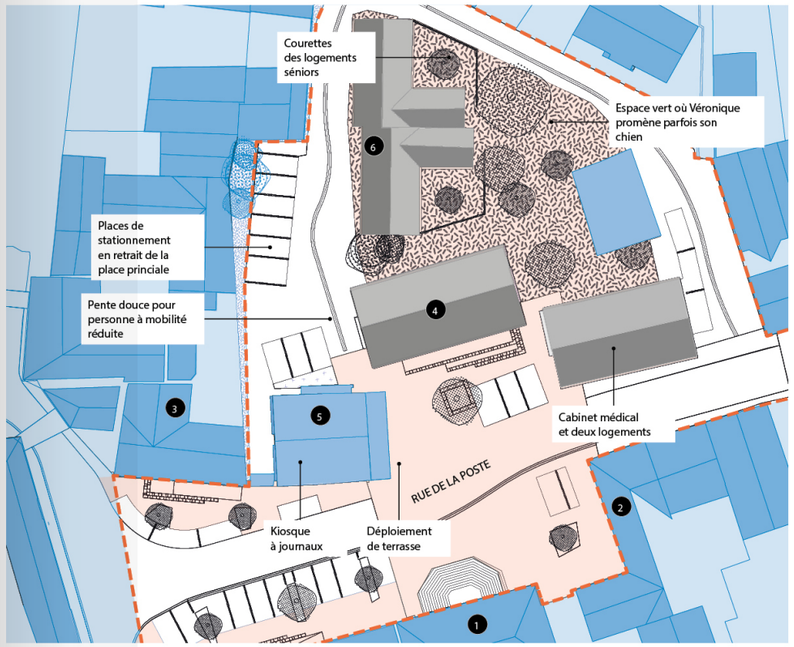
- Bâtiment significatif
- Frontière



AVANT



APRÈS



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE

0 4 10 20 m

Mutualisation à l'échelle du quartier :

Intime/ privé	Espace partagé	Commun /public

1 Mairie
2 La poste
3 Boulangerie
4 Pôle santé et 2 logements



PROGRAMME
Aménagement des espaces publics, rénovation et extension des bâtiments existants, construction de logements pour personnes âgées

MODE D'INSERTION
Revitalisation centre-bourg

SOLUTION PROPOSÉE
Rester chez-soi
Transformation des usages

% INTERGÉNÉRATIONEL
70 % actifs / 30 % séniors

USAGERS
Sénior ou PMR avec familles + commerces

UNITÉS DE VIE
Maison T3

SURFACES
800 m² SDP (bâti)
3800 m² (espaces publics)

BUDGET
2 M € H.T

ANNÉE DE LIVRAISON
2021

MAÎTRE D'OUVRAGE
Terres de Loire Habitat OPH + Chouzy-sur-Cisse

MAÎTRE D'ŒUVRE
Oglo Architecte
Atelier Vert Latitude
Orling VRD
ESBAT structure
ETE 45 fluides

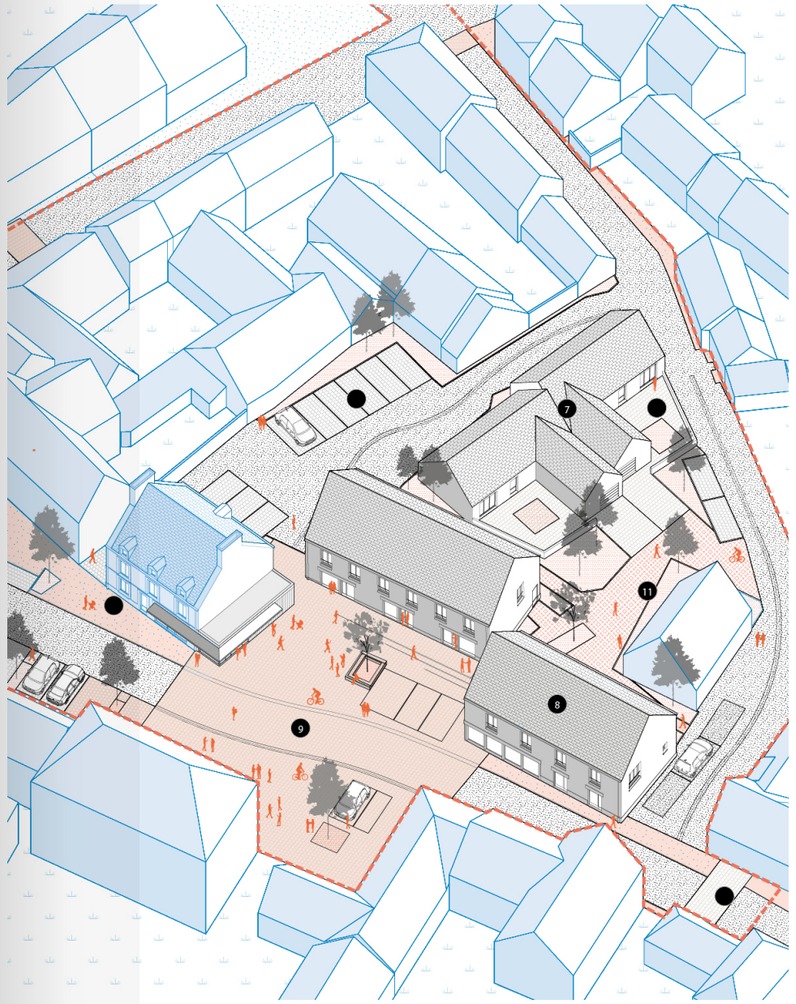
CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES
Schnepp Renou

Le projet vise à réanimer un centre-ville, en y introduisant une mixité d'usages, de commerces et de populations. Il consiste en la rénovation et l'extension d'une épicerie, la construction d'une maison médicale, d'une pharmacie, de six logements dont deux à destination de personnes âgées à mobilité réduite, la création d'une place devant la mairie, et l'aménagement urbain et paysager de l'ensemble du cœur du bourg.

Espace de rencontre pouvant accueillir des événements, la place de la mairie fait le lien entre tous les commerces. Les logements séniors sont inscrits au centre du projet, permettant aux locataires d'accéder à tous les services dans un rayon de moins de 100m.

Un jardin ouvert au public, en contact direct avec les maisons séniors se présente comme la continuité végétale de la place. Propice au calme et à la détente, il permet de traverser l'îlot. Les orientations des bâtiments ne créent pas de hiérarchie entre les façades, qui sont toutes perçues comme des façades principales, côté jardin ou côté place. L'idée générale du projet est d'ouvrir l'îlot afin de valoriser l'ensemble des parcelles aujourd'hui fermées, et de redonner davantage d'espace urbain au public.

Les aménagements prévus par le projet urbain et paysager permettent de rendre accessibles tous les espaces publics et tous les commerces du centre-bourg, en intégrant les rampes dont les ressauts et les dévers sont parfaitement maîtrisés, tant sur la place que sur les trottoirs. La déambulation dans le centre-bourg (rue des Minimes, rue de la Poste, rue de l'Église) est ainsi facilitée pour toutes les personnes âgées.



PLAN R+1

Mutualisation à l'échelle du quartier :

Intime/ privé	Espace partagé	Commun /public

7 2 Logements séniors
8 Cabinet médical et 2 logements
9 Création de la place
10 Création de ralentisseurs
11 Jardin public
12 Courettes privatives
13 Mise en accessibilité
14 Création de stationnement



La prise en charge des plus âgés est intégrée au cœur de la ville.



Des pentes douces facilitent la déambulation vers le centre de soins.



Une place importante est laissée au piéton dans le parcours du centre-bourg.



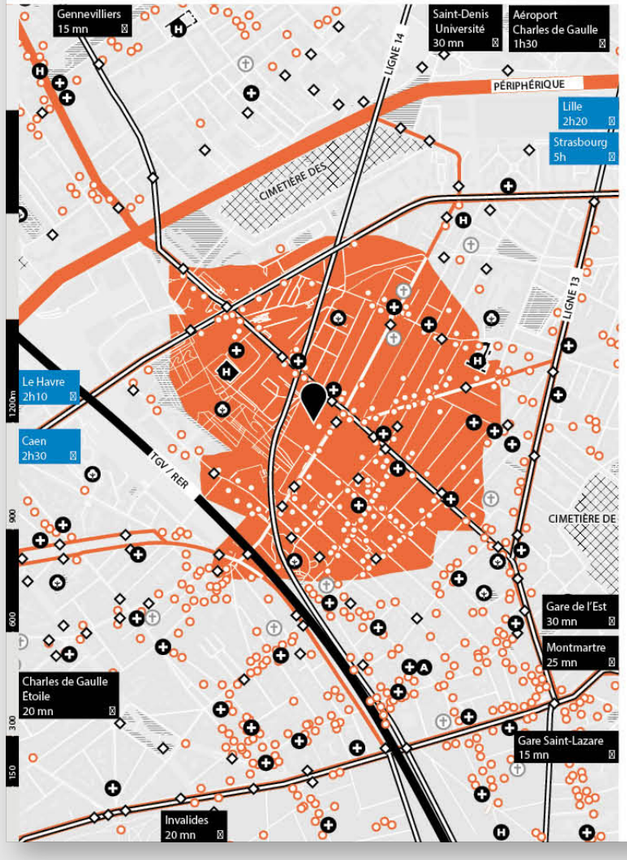
Les logements de plain-pied garantissent une accessibilité pour tous.

Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) — Les Artistes des Batignolles

OP.11

« Nous avons dessiné des lieux qui soient propices aux échanges et à la convivialité. Les parcours sont ponctués d'évènements, de séquences qui favorisent les rencontres. »





Marchabilité

Zone 15 minutes
- Marchabilité

Accessibilité
- Destination accessible en voiture
- Destination accessible en transports en commun

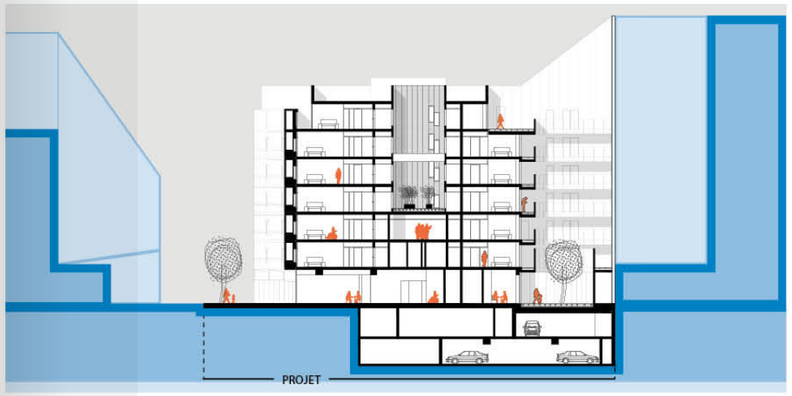
Voirie
- Autoroutes
- Axes importants
- Axes secondaires
- Axes mineurs
- Piétons
- Véloroute

Zonages
- Espaces verts
- Cimetières

Transports
- TGV / RER
- Liaisons douces
- Arrêts métro / bus / tram

Points d'intérêt
- Pharmacies
- Parcs
- Églises
- Hôpitaux
- Administratif
- Commerces

Élément structurant
- Bâtiment significatif
- Frontière



COUPE



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE

0 2 5 10m

Mutualisation à l'échelle du quartier:

Intime/ privé	Espace partagé	Commun /public

1 Hall
2 Accueil
3 Patio
4 Terrasse
5 Administration
6 Chambres
7 Restauration
8 Office
9 Espace de soins



PROGRAMME
EHPAD de 129 lits, restaurant, espaces de soins, salon de coiffure et activités, espace Snoezelen

MODE D'INSERTION
Éco-quartier

SOLUTION PROPOSÉE
Établissement EHPAD

% INTERGÉNÉRATIONEL
100 % séniors

USAGERS
Séniors

UNITÉS DE VIE
T1

SURFACES
6 117 m² SDP

BUDGET
13.7 M € H.T
+ 2.8 M € H.T (aménagement interieur)

ANNÉE DE LIVRAISON
2015

MAÎTRE D'OUVRAGE
Orpéa
groupe de maison de retraites

MAÎTRE D'ŒUVRE
Atelier du Pont Architectes
Khephren ingénierie
Alto Ingénierie
Mazet & Associés
Plan02
Atelier Jours paysagiste

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES
Takuji Shimmura

Ancienne enclave ferroviaire, l'éco-quartier Clichy-Batignolles reconquiert ce morceau oublié de territoire parisien. Projet d'envergure de la métropole, il a été imaginé pour répondre aux forts besoins en logements tout en posant les jalons de la ville mixte et durable du 21e siècle.

Autant de données dont il a fallu tirer parti pour inventer des solutions ingénieuses au sein d'un îlot multiprogrammes (Établissement d'hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes - E.H.P.A.D, logements sociaux, logements en accession, lieu de culte et commerces). Des programmes qui, en cohabitant intelligemment, participent par leur qualité et leur portée symbolique aux mutations de la ville. Le projet propose une réponse architecturale forte qui permet de déjouer les problèmes de densité urbaine et de répondre aux exigences environnementales pointues de l'éco-quartier.

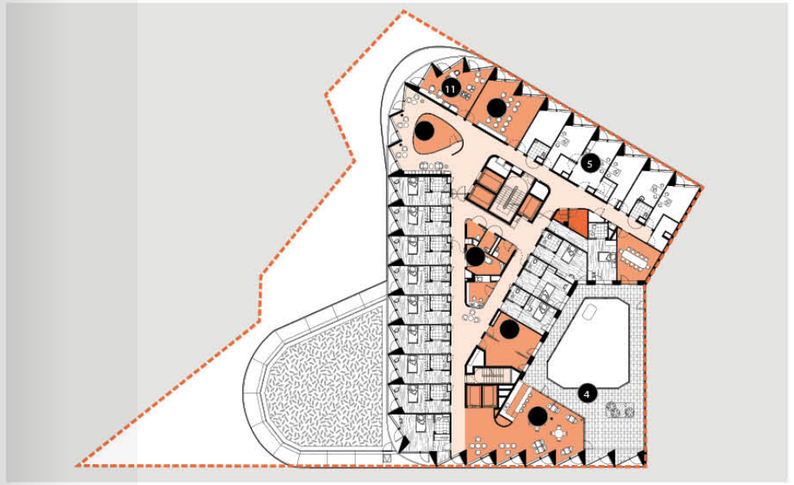
Placé au beau milieu de cet îlot mixte, l'EHPAD affiche sa présence et permet aux résidents de vivre au cœur de la « cité » et de son foisonnement. La façade en épines ménage des orientations multiples et des vues biaises tout en permettant l'intimité des espaces.

Loin du schéma traditionnel et suranné des établissements d'accueil pour personnes âgées, il a été conçu dans son intégralité : bâtiment mais aussi aménagements intérieurs et mobilier.

Les chambres, distribuées autour d'un patio central, possèdent toutes un espace extérieur et le dernier étage accueille des chambres de plus grand confort. Pièce maîtresse de l'organisation de la vie quotidienne de l'établissement, le restaurant est positionné en kiosque sur le passage. Il est branché sur l'espace et le temps de la ville.



PLAN R+6



PLAN R+1

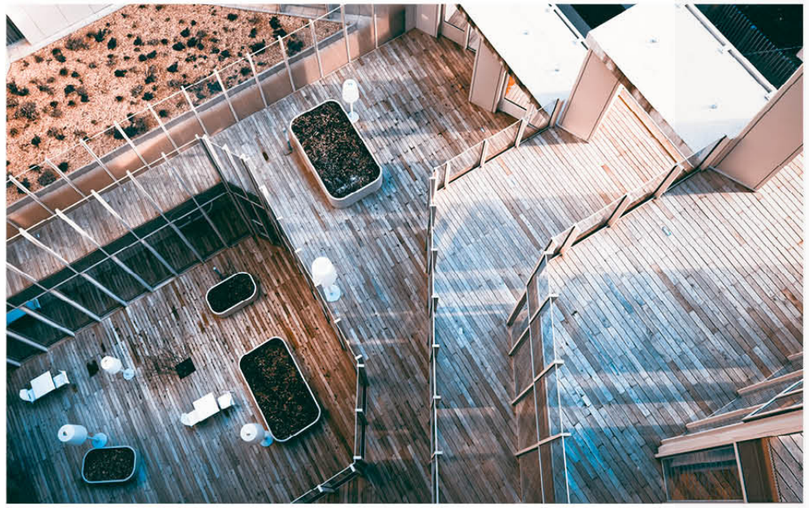
Mutualisation à l'échelle du logement :

Intime/ privé	Espace partagé	Commun /public

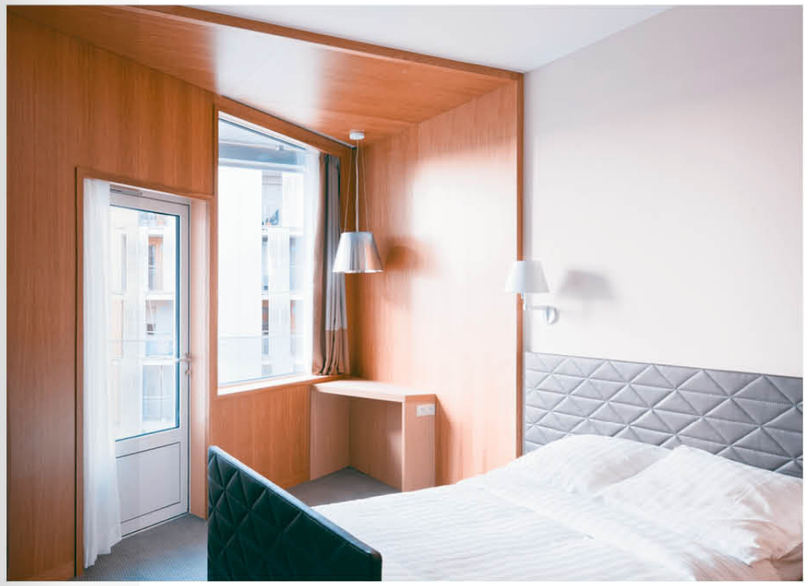
1 Hall
2 Accueil
3 Patio
4 Terrasse
5 Administration
6 Chambres
7 Restauration
8 Office
9 Espace de soins



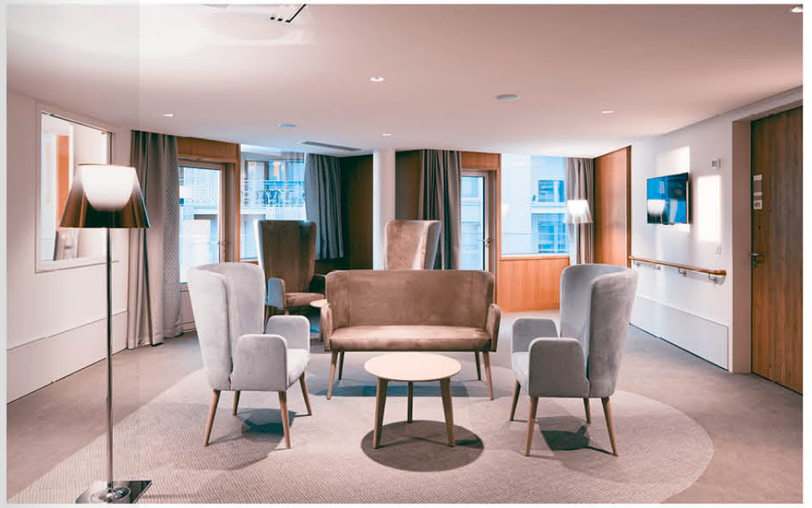
La façade en épines ménage des orientations multiples et des vues biaises tout en permettant l'intimité



Juxtaposition d'espaces extérieurs communs

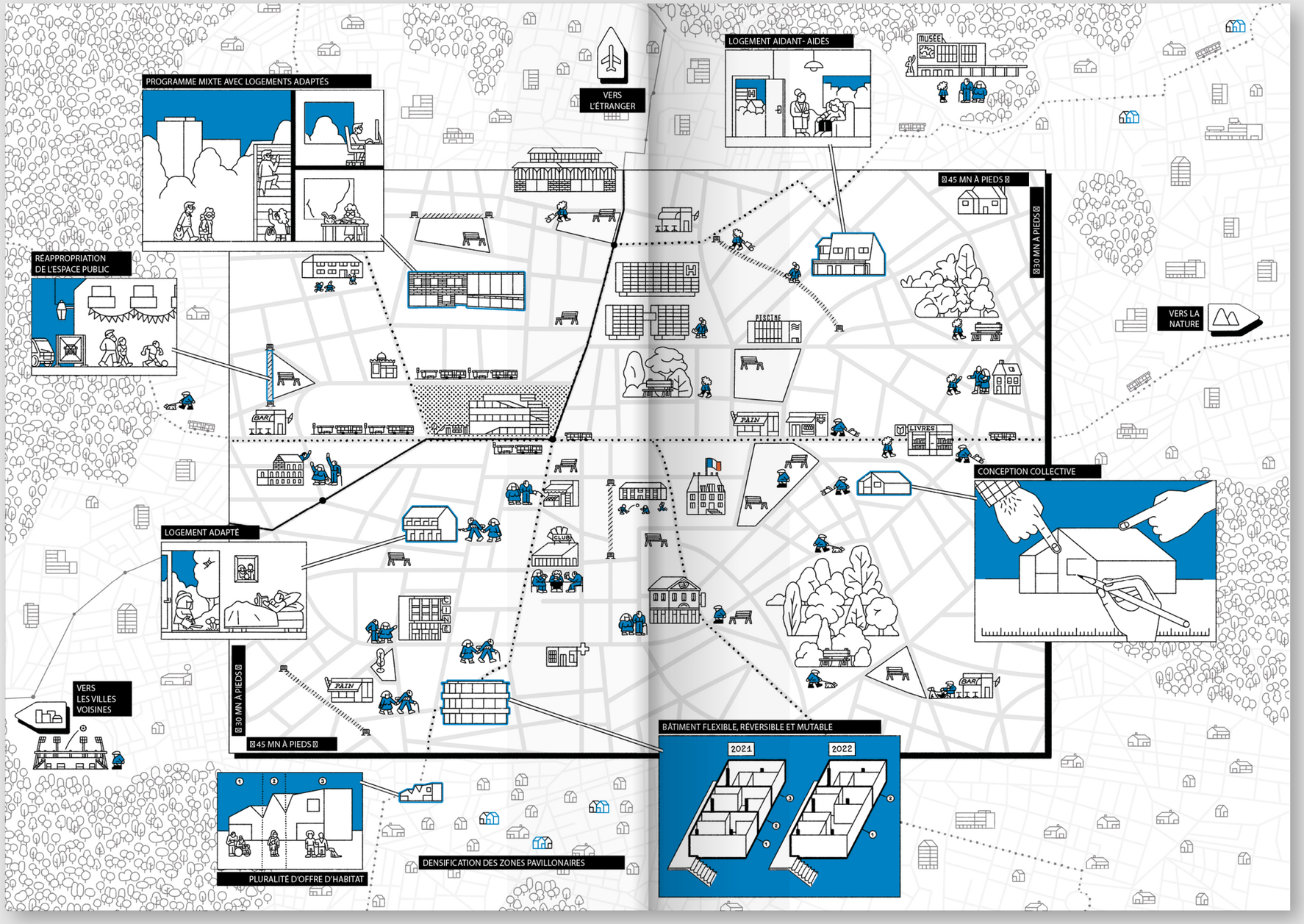


Les chambres, distribuées autour d'un patio central, possèdent toutes un espace extérieur



Espaces collectifs confortables donnant sur le patio central de l'îlot

Conclusions


PROGRAMME MIXTE AVEC LOGEMENTS ADAPTÉS
VERS L'ÉTRANGER
LOGEMENT AIDANT- AIDÉS
MUSÉE
⊠45 MN À PIEDS⊠
⊠30 MN À PIEDS⊠
RÉAPPROPRIATION DE L'ESPACE PUBLIC
PISCINE
VERS LA NATURE
GARE
PAIN
LIVRES
CONCEPTION COLLECTIVE
CLUB
LOGEMENT ADAPTÉ
VERS LES VILLES VOISINES
⊠30 MN À PIEDS⊠
⊠45 MN À PIEDS⊠
BÂTIMENT FLEXIBLE, RÉVERSIBLE ET MUTABLE
2021
2022
PLURALITÉ D'OFFRE D'HABITAT
DENSIFICATION DES ZONES PAVILLONAIRES

Un besoin de se réinventer

La période de la vie, que nous appelons le printemps de l'hiver, débute par un changement de statut social, le passage de l'activité professionnelle à la retraite. Chaque retraité fait cependant face à des réalités bien différentes et ce temps de la vie n'est pas vécu de la même manière par tous. Quelles démarches pour préparer ce changement de statut pourraient être mises en place ? Comment peut-on anticiper et épauler les personnes en transition vers le statut de retraité ? Et comment répondre aux particularités de chaque individu entrant dans le printemps de l'hiver ?

Propositions

- Faire accepter la transition entre la vie d'actif et la vie de no worker pour les personnes en plein emploi.
- Favoriser les lieux où les mêmes valeurs sont partagées sans considérer les différences d'âge.
- Favoriser les relations de solidarité par l'interdépendance, l'intergénérationnel et l'interservice.
- Proposer une pluralité d'offres correspondant aux diversités des histoires de vie.
- Prendre conscience que les usages et les pratiques sont des concepts mouvants selon les périodes de la vie.
- Concevoir des opérations d'habitat selon des regroupements d'usages, par exemple, en valorisant des liens aidants/aidés.

ÊTRE UN NO WORKER

Si le qualificatif de retraité revêt des significations diverses, aussi bien positives que négatives, il n'en reste pas moins que vieillir demeure un tabou dans la société actuelle. Il semble que nous fermions les yeux sur le vieillissement de nos pairs, mais également sur notre propre condition d'humain. Pour autant, ce que nous appelons le « départ à la retraite » ne coïncide pas nécessairement avec l'apparition de fragilités physiques[1] : ce serait plutôt le commencement d'une nouvelle étape de la vie. L'évaluation des personnes âgées par les groupes iso-ressources (G.I.R), selon leur degré d'autonomie uniquement, semble, de ce fait, inadéquate. La vie de no worker ne peut être réduite à l'attente des probables dépendances à venir. Les sept interviews de séniors, menées au cours de cette enquête, nous permettent de qualifier autrement la période de la vie qui suit l'activité professionnelle. Pour Yvette, par exemple, la vieillesse est déterminée par le « mental ».

« Je pense aussi que c'est dans la tête : on décide ou pas de vieillir. » — Yvette Tafano

Pour Ginette, c'est son rapport aux autres qui lui fait prendre conscience de sa vieillesse. Une vieillesse qu'elle accepte puisqu'elle lui donne un rôle et un statut de doyenne et de repère au sein de son territoire.

« Je suis la plus vieille de l'immeuble, une sorte de grand-mère pour tout le monde » — Ginette Francequin

Quant à Marie, entrer dans l'âge de la retraite lui permet de s'autoriser un lâcher-prise. Il n'est pas encore question de dépendance, même si elle l'anticipe dès aujourd'hui.

« Faire ce dont j'ai envie quand cela me plait, déjeuner si cela me chante, bref, lâcher prise. […] Si jamais je n'allais pas bien, j'ai prévu d'avoir suffisamment de moyens en réserve pour me faire aider à la maison. » — Marie Renault

La perception de la vieillesse varie et les premières fragilités apparaissent à des âges différents selon les parcours de vie. De ce fait, il est bien difficile de déclarer que la vieillesse, celle qui se fait sentir au quotidien, commence à 60, 70 ou 80 ans. À contrario, l'âge précis de départ à la retraite sert de repère objectif.

« Un retraité est un homme ou une femme de plus de 60 ans, une population extrêmement hétérogène en termes de genre, d'âge, de vulnérabilité, de rapport à la santé, à son habitat, à son lieu de vie, à son organisation familiale, à son origine sociale et culturelle. » — Mélissa Petit (sociologue)

Pourtant, cette transition majeure est peu anticipée et rarement accompagnée. Elle peut arriver soudainement, créer une rupture brutale dans un mode de vie rythmé par le travail, riche de multiples interactions sociales.

« Je suis partie d'une pleine activité en qualité de médecin généraliste et ensuite plus rien. […] ce que je n'avais pas du tout anticipé, c'était la perte de mes repères de vie. » — Sylvie Balat-Vertallier

Il s'agit alors d'adopter un nouveau rythme, de trouver une nouvelle place dans la société – société qui porte aux nues les activités productives. Dans les villes où les aménagements urbains, les services, les activités n'ont pas été pensés pour ce temps de la vie, la retraite n'est pas toujours bien vécue. C'est du moins ce que met en évidence le baromètre du bien-vieillir de la Fondation Korian : le taux de retraités estimant que la vie est source de plaisir est en recul depuis plusieurs années[2].

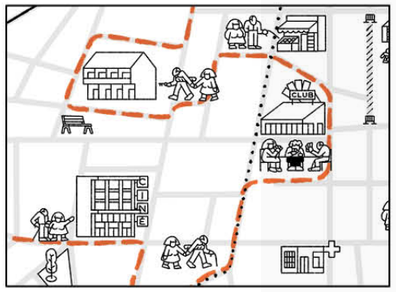
LE TEMPS : UNE RESSOURCE ACCESSIBLE ET NÉCESSAIRE À LA MÉTAMORPHOSE

Le passage à la retraite nécessite une période d'acceptation de ce nouveau statut et de ces nouveaux modes de vie par les no workers eux-mêmes et par les autres. Durant cette période, les usagers sont amenés à projeter les transformations de leur rythme de vie et de leurs besoins. Cela leur permet ainsi d'identifier leurs désirs futurs d'appropriation de leur logement, leur quartier et leur ville. Si on parle ici d'une période d'acceptation, elle n'existe que de façon abstraite, hypothétique, elle n'est pas clairement définie. Certains peuvent se sentir dépourvus face à ces changements parfois soudains.

On comprend qu'il est nécessaire d'accompagner cette période de la vie. La sociologue Mélissa Petit parle même de la préparer en amont afin de passer le cap le plus sereinement possible.

En fin de carrière, Marie a pu expérimenter un passage à la retraite progressif. L'expérience fut donc moins brutale pour elle que pour Sylvie. Mais cela reste une initiative personnelle : la manière d'aborder la retraite est du ressort de l'individu lui-même plus que de la société dans laquelle il évolue.

La retraite métamorphose le quotidien ; les rapports au temps et à l'espace évoluent. Sophie, par exemple, reconfigure son appartement au moins deux fois par an. Le no worker bénéficie, en effet, d'un temps libre sans limite. Sa pratique et sa perception du logement se transforment. Ses activités se sédentarisent autour de son habitat, engendrant une temporalité contemplative de son propre chez-soi. Ce temps plein à disposition peut ainsi être mis à profit pour adoucir le passage de la vie productive et la vie de retraité, mais aussi pour anticiper les besoins d'accompagnement et d'adaptabilité futurs. Ce temps peut être dédié à la réflexion et la réinvention de soi, à l'écoute de nouvelles possibilités, de nouveaux besoins, de nouveaux désirs.



Parcours urbain, rythmé et sensoriel pour stimuler l'activité physique et cognitive

« Il est nécessaire d'être préparé à sa retraite et d'être accompagné. […] Cette étape est aussi le moment de réfléchir à sa résidence future et à des détails intimes, une réflexion d'autant plus envisageable que l'on a un plein-temps devant soi. Pour résumer, mieux je me prépare, mieux je vis cette entrée dans une période sensible de la vie. » — Mélissa Petit, sociologue

« À un certain moment il faut passer la main. Mais tant que j'étais sollicitée, je disais oui, jusqu'au jour où j'ai commencé à refuser en donnant mes missions à des copines et désormais j'arrête. » — Marie Renault

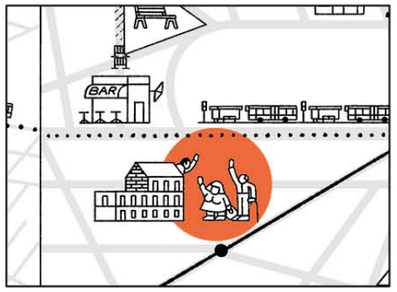
« Ce qui caractérise le mieux [les séniors], c'est peut-être leur rapport au temps. Ce sont des personnes qui ne se trouvent plus dans une période d'activité professionnelle intense et devant élever leurs enfants au quotidien, mais qui ont une vie, une implication particulière dans la société, parfois associative, et doivent gérer d'une autre manière leur temps libre et leurs occupations ».
— Laurent Girometti, directeur général EpaMame/EpaFrance

SE CONSTRUIRE DE NOUVEAUX REPÈRES

Si les espaces eux-mêmes ne sont pas anodins, ce sont aussi les liens, les réseaux, l'entourage qui créent un environnement propice à l'épanouissement des no workers. À Gennevilliers, Ginette Francequin et Ginette Fiquet sont toutes deux devenues des figures dans leurs quartiers respectifs. Pour cette raison, elles se sentent en sécurité dans leur logement et ne projettent pas leur départ.

Dans cette enquête, les experts interrogés nous ont rappelé que l'isolement des plus âgés, phénomène relativement courant, est un facteur aggravant de fragilité. Rappelons que 27 % des Français de 60 ans et plus éprouvent un sentiment de solitude, dont 9 % de façon régulière[3]. Les relations doivent donc être renforcées, protégées, non seulement pour contrer ce sentiment de solitude, mais également pour permettre aux ainés de contribuer à la société et se sentir utiles. C'est d'ailleurs un souhait des usagers séniors de consacrer leur temps libre aux autres.

Pour répondre à cet appétit d'échanges, nous devons imaginer des environnements permettant aux no workers de consacrer du temps à autrui et de profiter du soutien d'une compagnie, d'un voisinage, d'une communauté. Plus que de créer des connexions intergénérationnelles ponctuelles, il s'agit de permettre à chacun de vieillir parmi les « siens », dans un cercle choisi de personnes partageant des valeurs communes fortes – à l'image du projet des Babayagas ou de la Maison de la Diversité des Audacieux. C'est d'ailleurs auprès de ces derniers que Maurice trouve un sentiment de sécurité, un sentiment que ne lui procure pas le quartier où il vit, la plus grande cité-jardin de France, au Chesnay. Aussi agréable soit-il, un cadre de vie ne peut satisfaire à lui seul le besoin de sécurité, de liens, d'appartenance des plus âgés.



Création de liens inter-services pour les no-workers

« Le temps libre, c'est avoir les yeux dirigés vers les autres. C'est ça le temps libre ! » — Ginette Fiquet

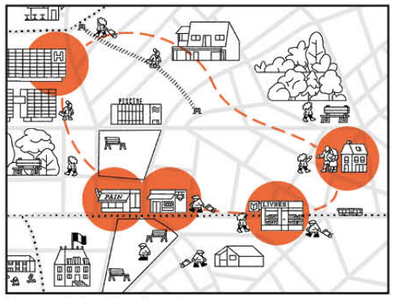
« Je n'ai pas envie d'habiter autre part. […] Je me sens à l'aise à Gennevilliers, ici je n'ai pas peur, je suis bien. » — Ginette Francequin

« Chez moi, c'est bien. Il y a tout ce qu'il me faut et mon quartier est calme. De surcroît, j'ai un jardin de plain-pied : je peux voir mes voisins. Mes deux filles demeurent à côté et ma petite-fille aussi, j'ai également une arrière-petite-fille. » — Ginette Fiquet

« Le fait de vieillir avec d'autres homos dans la Maison de la Diversité m'a procuré, la première année, un vrai enthousiasme. Je les côtoyais réellement pour la première fois. […] Je trouvais ce projet de vie en communauté formidable. Aujourd'hui, ce n'est plus tout à fait le cas [mais] je continue à fréquenter cette association. » — Maurice Lecuit

« Au départ, nous avons posé cette question : pourquoi se choisir permet-il de mieux vieillir ? À mon sens, une des valeurs fondamentales est la solidarité, l'entraide, le respect de chacun dans ses différences. […] Si l'on s'entraide, l'on vieillira mieux, en bonne santé et plus longtemps. » — Stéphane Sauvé et Didier Méric, Rainbold/Les Audacieux

« On a besoin d'être avec des gens qui, à priori, ne vont pas se confronter à [nous] et [nous] insécuriser. » — Serge Guérin, sociologue



Écosystème de liens, de services et de partage

Cette notion d'écosystème actif autour des séniors, on la retrouve dans des projets comme le Moulin sur Volane ou le Rinck. L'un intègre des logements à destination de familles et met à disposition des locaux associatifs ; l'autre propose des logements étudiants et s'accompagne d'un immeuble de bureaux. La juxtaposition et la multiplication de différents programmes au sein d'une même opération favorisent les relations que peuvent entretenir les no workers avec le reste de la société, gommant ainsi la limite entre productifs et retraités.

Plusieurs types de relations sont à renforcer. D'abord les relations intergénérationnelles, par la réactivation d'habitats familiaux où les générations peuvent s'entraider. Ensuite les relations d'interdépendance, grâce à la création de communautés solidaires, dans lesquelles les populations fragilisées recréent du lien entre elles, mais aussi avec les aidants. Enfin, des relations liées à l'interservice.

Vivre en ville, ce n'est pas seulement le fait d'habiter, mais bien aussi le fait de partager. Il faut donc concevoir des lieux multifonctionnels où l'offre de services et d'habitat est flexible et évolutive en fonction des besoins des résidents. Par ces dynamiques, sera rétabli l'équilibre entre tous, entre jeunes et vieux, entre dépendants et bien portants, entre aidants et aidés.

« Il est à noter que dans les périodes de contraintes, de crise et de difficultés économiques, c'est la famille qui fonctionne le mieux. Par conséquent, les plus jeunes ont tendance à se rapprocher des plus vieux en termes de soutien, mais inversement, les plus vieux ont aussi tendance à le demander aux plus jeunes. De fait, l'on voit bien que la guerre des générations n'aura pas lieu, ce serait même l'inverse. » — Serge Guérin (sociologue)

1 « On peut considérer que les premières fragilités interviennent à partir de 75-80 ans. Quant aux situations de perte d'autonomie, elles semblent intervenir autour de 85 ans : c'est l'âge moyen d'entrée en EHPAD ainsi que l'âge médian des bénéficiaires de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie). » (Luc Broussy, rapport interministeriel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique, mai 2021

2 En 2018, 72 % des séniors estimaient que la vie est source de plaisir. Ce taux était de 78 % en 2016 et 84 % en 2014. Ipsos, fondation korian, 2018

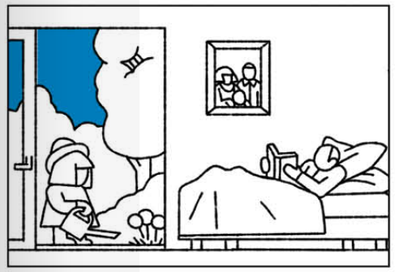
3 Étude « Isolement et territoires des personnes âgées ». Etude des petits frères des pauvres, réalisée en collaboration avec CSA Research. Septembre 2019

Un habitat vecteur de bien être

Les questions d'identité auxquelles sont confrontées ceux qui vivent leur printemps de l'hiver ne doivent pas éclipser l'enjeu du logement : accompagner et préserver le plaisir d'y habiter. En effet, le logement est la projection spatiale de l'intimité d'une personne et de son histoire. Il est confronté en premier lieu aux changements de mode de vie. Ainsi, quand le retraité accepte-t-il de changer de logement et vers quoi ? Comment peut-on anticiper l'évolution du rapport au logement ? Quelle flexibilité est à anticiper lors de la conception d'un logement ? Quelle souplesse d'usage peut-on déployer au sein d'un habitat partagé ou d'une résidence ? Le logement pourrait-il devenir un service qui apporte de la dignité à son usager ? Selon les individus, des solutions diffèrent : vivre le plus longtemps possible dans son logement, se séparer progressivement de son logement ou se diriger vers des structures dédiées à l'accueil de personnes vieillissantes.

Propositions

- Utiliser la notion de propriété comme ressource pour faciliter la transition vers de nouveaux espaces plus appropriés aux no workers (dissociation foncier et bâti, découpage du volume…).
- Préférer la qualité d'usage des espaces à la taille du logement, par exemple : un salon appropriable de quatre mètres de long et de large, pour permettre des usages variés tel que l'accueil ponctuel de personnes extérieures.
- Proposer des logements évolutifs et réversibles grâce à une structure avec noyau et façades porteuses.
- Imaginer un urbanisme prospectif qui permet des parcelles à partager, et/ou à densifier à l'avenir.
- Intégrer les usagers dans la phase de conception des logements collectifs et des établissements adaptés.



Logement adapté pour y rester le plus longtemps possible

UNE MÉTAMORPHOSE
DU LOGEMENT PAR L'ADAPTABILITÉ

Comme le révèlent plusieurs études, une très large majorité des Français – 83 % (CSA, 2016), 85 % (IFOP, 2019), voire 90 % (Opinion Way – 2012) – souhaitent vieillir à domicile[4]. Frédérique Quemener et Stéphane Sebastiani, du groupe AG2R LA MONDIALE, en sont conscients et considèrent qu'il s'agit d'une particularité nationale.

« On sait que neuf Français sur dix veulent vieillir chez eux. En France, il y a un réel attachement à son chez-soi, qui dépasse les murs de son logement pour s'associer à la manière d'habiter, au mode d'habiter, à la vie dans son quartier » — Frédérique Quemener et Stéphane Sebastiani, AG2R LA MONDIALE

La problématique de l'adaptabilité du logement devient dès lors centrale. Comment peut-on faciliter et anticiper la reconfiguration de l'espace habité selon l'évolution des besoins des usagers ? La perte d'autonomie des usagers qui veulent rester le plus longtemps possible à leur domicile[5] est à anticiper, comme nous l'avons vu pour Ginette de la résidence Villebois Mareuil.

« Je pense qu'en vieillissant, je serai peut-être bien contente d'organiser ma chambre [dans le salon] de manière à être de plain-pied le plus longtemps possible. » — Ginette Fiquet

Il s'agit là d'une quête de confort et de sécurité au sein même du logement dans lequel l'usager a toujours vécu. La sociologue Mélissa Petit évoque la possibilité d'adapter les espaces grâce à une modularité du logement, pensé dès sa conception.

« On arrive dans une société, et dans des générations qui […] veulent de la modularité. Et vous, votre obligation, c'est de créer cette modularité. De la créer à l'intérieur du logement, de pouvoir adapter ces espaces en fonction de ces différents temps de vie. De pouvoir aussi apporter cet aménagement que ce soit peut-être aux plus jeunes mais aussi aux plus âgés. » — Mélissa Petit, sociologue

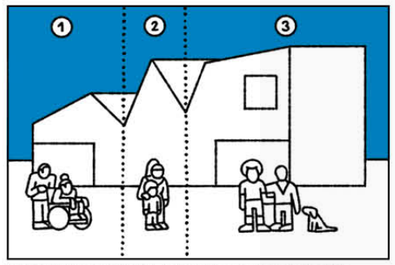
Cette modularité peut se traduire par le caractère multifonctionnel de l'espace, mais aussi par sa capacité à se subdiviser, permettant ainsi un renouvellement et une diversité des usages. Autrement dit, les espaces du logement doivent admettre une pluralité d'individus et de situations grâce à la modularité ou la réversibilité de l'habitat. Tenir compte d'une diversité de modes de vie permettra de répondre aux demandes des no workers, mais aussi de l'ensemble de la population. Dans un même logement, on pourrait alors imaginer l'installation d'une colocation puis d'une famille, la recomposition de cette famille puis l'accueil d'une personne âgée une fois les enfants émancipés, etc.

Une pluralité d'offres de logement doit être mise en place pour répondre à une diversité des situations individuelles. C'est en ce sens, qu'au fil des années, la législation a incité la réalisation de logements adaptés aux personnes en situation de handicap ou de mobilité réduite. Dans le logement collectif, le plan P.M.R. est devenu une norme, parfois critiquée pour son manque de flexibilité et la dégradation de la qualité que cela implique[6]. Cependant, cette « binarisation » de l'offre, opposant logement pour personne à mobilité réduite (P.M.R.) et logement « non-adapté », n'a pas permis de répondre aux multiples besoins de la population. La législation a évolué et, avec la loi E.L.A.N., depuis novembre 2019, « seuls 20 % des logements ont l'obligation d'être accessibles, les autres devant être évolutifs[7] ». Frédérique Quemener et Stéphane Sebastiani privilégient ainsi la notion d'habitat adaptable plutôt que celle d'habitat adapté.

Continuer à vivre chez soi malgré la perte progressive de sa mobilité, par exemple, serait envisageable dans un logement adaptable. Aujourd'hui, on estime à seulement 6 % le nombre de logements adaptés au vieillissement[8]. La modification de tels logements pour répondre aux besoins des no workers semble complexe à mettre en place, nécessitant un apport financier conséquent qui n'est pas à la portée de tous.
Pourtant, l'adaptabilité du logement, c'est-à-dire la possibilité de l'adapter, permettrait de proposer un habitat digne à chaque individu, quel que soit son mode de vie, son âge, ses capacités. Cela existe déjà en ce qui concerne les logements des personnes handicapées : la réglementation prévoit des obligations d'adaptabilité, lors de la construction d'immeubles neufs, mais aussi lors de gros travaux sur des bâtiments existants. Il s'agirait d'aller plus loin dans le droit au logement digne et décent, en intégrant une autre dimension, celle du droit d'y vieillir confortablement. Le parc social comme le parc privé (promoteurs et particuliers) doivent se saisir de ces considérations pour imaginer un meilleur futur pour nos anciens.

« Bien vieillir... Pour ma part, c'est avoir un habitat qui soit un minimum adapté ou adaptable. » — Mickaël Blanchet, géographe

« Nous sommes plus attachés à l'idée de l'adaptabilité du logement plutôt qu'à celle de l'habitat adapté. L'adaptabilité n'est pas stigmatisante, le logement peut revenir à son état initial. […] Je pense qu'il n'est pas nécessaire de promouvoir une adaptation complète du logement, mais plutôt une adaptabilité progressive selon la perte d'autonomie. »
— Frédérique Quemener et Stéphane Sebastiani, AG2R LA MONDIALE

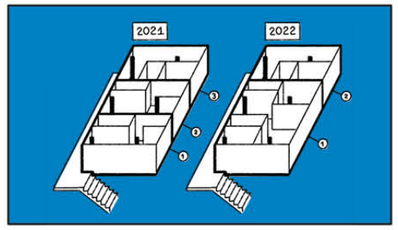


Pluralité d'offre d'habitat pour création d'une communauté de valeurs

QUESTIONNONS LA NOTION DE PROPRIÉTÉ
POUR DE NOUVEAUX POSSIBLES
La question de l'adaptabilité du logement nous ramène à celle de la propriété. L'accession à la propriété a connu sa plus forte augmentation[9] pendant les Trente Glorieuses. Il est donc logique que la part des propriétaires no workers soit surreprésentée[10]. Cependant, ces logements, acquis dans les années 1970, ont perdu leur usage familial : les enfants ont quitté le foyer, laissant des surfaces sous occupées[11]. Dans des territoires où le foncier est une denrée rare, que faire de ces mètres carrés « perdus » ? De même, comment densifier le tissu urbain tout en conservant le sentiment de sécurité que recherchent les retraités ?

Afin de concilier surplus de surface et besoin de relations sociales, une solution envisageable consiste à recomposer la propriété des plus âgés pour accueillir de plus jeunes : étudiants, familles, couples, etc. C'est ce auquel se consacre IUDo qui aide les habitants à devenir les bâtisseurs d'une ville plus solidaire et durable. L'entreprise promeut cette mutation par une démarche d'entraide (mutualisation des besoins et des moyens) et la mise à disposition d'espaces vacants dans le tissu urbain. Il est donc question d'un partage de la propriété foncière. Dans ces scénarios, le no worker est tout à fait autonome, profite au mieux de sa retraite[12] et augmente son pouvoir d'achat grâce au loyer perçu – un plus non négligeable.

Le sujet des moyens financiers et du pouvoir d'achat a également été abordé avec les usagers. Le no worker se pose la question de la valeur de son logement. Or sa valeur pécuniaire et sa valeur sentimentale ne coïncident pas toujours. Si chez certains les sentiments prennent le dessus, chez d'autres comme Yvette, une forme de raison s'impose.



Bâtiment flexible, réversible et mutable

« Finalement, ce vieillissement qui entraîne de nouveaux besoins, entraîne aussi un besoin de partage, c'est une opportunité pour réfléchir à la fabrication de la ville différemment et notamment dans le périurbain, un territoire qui a été pensé sur l'individualité et sur le besoin de s'isoler. » — Benjamin Aubry, IUDo

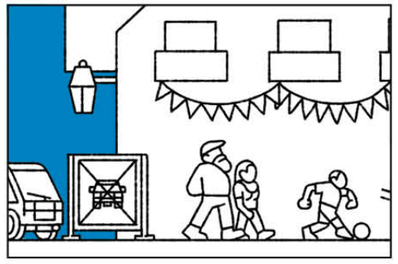
« Célibataire active d'une cinquantaine d'années, la propriétaire vit depuis 25 ans dans une maison située dans un lotissement des années 1920, en R+1 avec combles aménagés et sous-sol. Ses enfants ont quitté le foyer et sa retraite ne suffira pas à couvrir ses besoins. Elle souhaite conserver sa maison, mais ne veut pas y vivre seule. Le projet propose de créer une extension accueillant deux chambres étudiants à louer dans ses étages ».
— projet Emma Saintonge

Comme nous l'avons déjà expliqué, nos aînés sont majoritairement propriétaires. Les usagers interrogés confirment la règle : tous possèdent un bien immobilier. Pour autant, la propriété n'implique pas nécessairement un confort financier : le niveau de vie des no workers ne va pas en s'améliorant. La pleine propriété peut, en outre, constituer un poids financier, et même parfois mental, trop important à cet âge de la vie. Certains retraités préfèrent ainsi vendre leur bien plutôt que d'assumer des charges et des coûts trop élevés. D'une manière plus générale, on considère que la possession d'un patrimoine immobilier garantit une retraite confortable, ou du moins, stable. On notera que le profit issu de la vente de ce patrimoine sera plus élevé dans les zones où la pression foncière est forte.

« Rester » ou « vendre et partir ailleurs » constitue l'alternative la plus communément considérée. Bien d'autres solutions pourraient cependant être envisagées : celle, par exemple d'une propriété « allégée », grâce au bail réel solidaire. L'objectif serait de faciliter et d'assouplir l'occupation du logement tout en maintenant l'usager dans un environnement sécurisant. Le cas de Ginette est en ce sens représentatif de ces retraités confrontés au dilemme de conserver ou quitter leur logement – et par extension leurs repères – de moins en moins accessible.

Repenser la propriété impliquerait que cette notion prenne une dimension plus complexe que celle connue jusqu'alors. Usage et possession seraient dissociés, pour plus de flexibilité pour les usagers dans la jouissance de leur bien, dans le partage ou le transfert de celui-ci.

« Ce sont les escaliers qui me gênent et il y a trois étages dans cette résidence. Pour l'instant, ça va très bien, je n'ai pas de soucis […] Mais d'ici un an ou deux ? […] Je pense à changer d'étage. Les voisins du rez-de-chaussée aimeraient bien s'installer dans mon appartement, sauf qu'ils sont locataires et moi, je suis propriétaire ; il n'y a pas moyen d'échanger nos logements. »
— Ginette Francequin



Réappropriation de l'espace public par des usages partagés

INTÉGRER UN CHEZ-SOI GÉNÉRIQUE

L'usager qui quitte son logement peut choisir d'emménager au sein d'un habitat générique, qui allie qualité hôtelière et services à la personne. En d'autres termes, on parle ici du choix d'être accompagné, lors de cette nouvelle tranche de vie qu'est le printemps de l'hiver. Cet accompagnement peut, par exemple, prendre la forme de séances d'activité physique, permettant de vieillir en bonne santé plus longtemps – une préoccupation largement partagée.

Vieillir dans un établissement adapté implique de vivre en collectivité, d'être entouré non seulement par des soignants mais aussi par d'autres résidents. Comme l'explique Joachim Tavares, les retraités recherchent un équilibre entre vie en collectivité et besoin d'intimité, sentiment de confort et de sécurité.

Néanmoins, cet habitat générique, ce module neutre, interroge le niveau d'appropriation possible par l'usager. Permettre l'appropriation du logement, c'est permettre à l'usager d'apporter avec lui ce qui a compté et compte dans sa vie ; c'est garantir une continuité entre la vie du travailleur productif et celle du retraité, c'est reconnaître la valeur de son histoire.

La préparation d'un déménagement puis d'un emménagement renvoie de fait au tri des biens matériels. C'est à la fois se débarrasser de ce qui est encombrant et garder ce qui est important, repères familiers et souvenirs contribuant au bien-être de la personne. C'est toute une vie qu'on trie. Le logement doit faciliter cette démarche. Les profils divergent à ce sujet : Sylvie trouve une sérénité dans le fait de collectionner des objets lui rappelant sa famille. À l'inverse, Sophie considère l'accumulation d'objets comme une contrainte.

On voit ainsi se dessiner plusieurs critères qui participent au bien-être des usagers : l'envie d'autonomie, la recherche d'un cadre animé, la nécessité d'intégrer un logement approprié… Ce sont là des spécificités qui vont guider les no workers dans la recherche d'un logement ou d'un établissement. Joachim Tavares, grâce à la plateforme Pappyhappy, accompagne les plus âgés dans cette recherche.

« J'ai envie de pouvoir continuer à faire un peu de sport, à rester en forme. Cela me semble primordial. […] Physiquement, ça va bien. J'espère que cela va durer le plus longtemps possible. J'imagine que je ne suis pas le seul à avoir cette préoccupation, d'avoir la capacité à faire un peu d'exercice, à ne pas être rouillé sur le plan physique. » — Laurent Girometti, directeur général EpaMarne/EpaFrance

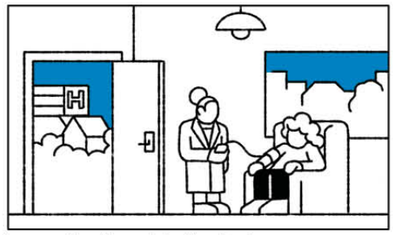
« Une des demandes contemporaines est celle de vivre en collectivité, tout en ayant une part d'intimité et d'isolation. Les attentes incluent également la possibilité d'aller manger au restaurant, de se faire livrer ses courses, d'avoir une femme de ménage, et la sécurité d'une présence si besoin, disponible à travers un bouton d'appel. C'est la recherche d'un équilibre entre autonomie, sécurité et assistance, sans dépendance. » — Joachim Tavares (Papy Happy)

« Nos locations sont non meublées, l'ameublement faisant partie de leur vie, ils l'emportent avec eux. » — Stéphane Sauvé, Rainbold/Les Audacieux

« Je suis très attachée aux objets. Chaque fois que je dois m'en séparer, c'est un déchirement. J'ai gardé plein de choses appartenant mes grands-parents. » — Sylvie Balat-Vertallier

« En fait, je ne suis pas très sentimentale : je n'ai gardé que l'essentiel, du moins ce qui me semblait être fonctionnel dans ce nouvel appartement. » — Sophie de Jocas

« L'enjeu étant de choisir une dernière demeure, de fait, l'aspect sentimental entre en considération. Donc effectivement, nous sommes une sorte d'agent immobilier attentif à des besoins particuliers. » — Joachim Tavares, Pappyhappy



Logement aidant-aidé pour relation d'interdépendance

Autre solution pour ajuster les logements aux désidératas des ainés : les projets participatifs, qui leur permettent d'intervenir lors de la phase de conception. En outre, une telle implication revalorise le rôle des aînés dans la société. France Bénévolat accompagne l'élaboration de tels projets, qui renforce les liens entre futurs habitants.

Ainsi, les besoins et désirs des no workers sont pris en compte de manière personnelle mais permettent également de définir les espaces à mutualiser.

Le chez-soi prend forme dans un ensemble de logements collectifs. Il s'agit de questionner le partage des espaces et la création de liens sociaux induits par ce partage. À l'échelle d'un habitat, cela se traduit par une déclinaison de l'organisation des espaces communs, tels que l'utilisation d'une pièce à des fins collectives ou encore la mise en place de services tels que la conciergerie. Dans la résidence Stéphane Hessel, une salle commune est mise à disposition des habitants qui s'y réunissent quotidiennement. Ainsi, les usagers préservent leur intimité tout en profitant d'une vie collective. La même idée de valorisation et de facilitation des liens sociaux est exploitée dans le projet La Dunette où les no workers occupent des logements de 50 m^2.

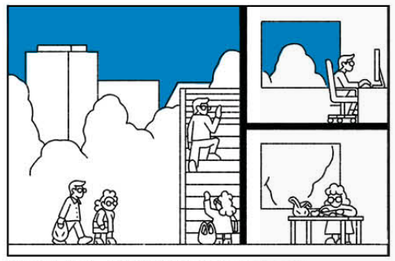
De même, la diversification des usages au sein des espaces partagés et l'installation d'associations favorisent les rencontres entre workers et no workers. En effet, ces espaces partagés correspondent à une diversité d'opportunités de rencontres et d'échanges entre aidants et aidés au sein d'un même lieu de vie.

En somme, le logement collectif doit permettre le bien-être de ses usagers grâce à la prise en compte de leurs besoins et désirs. Il s'agit de trouver une cohérence entre l'offre de logements collectifs existants et ce que cherchent les no workers (vie sociale, activités physiques, appropriation…). En d'autres termes : « Un logement n'est vraiment habitable que lorsqu'il sait accueillir ceux qui vont y séjourner »[13].

« Nous disons travailler « pour », « par » et « avec ». Si les séniors sont en bonne santé, ils demeurent des acteurs citoyens. Si ce n'est pas le cas, ils sont au mieux des consommateurs au pire des coûts. Être ou redevenir acteur dépend de leur état de santé, de leur forme et de leur capacité à entreprendre. » — Dominique Thierry, France Bénévolat

« L'habitat participatif permet de mutualiser les mètres carrés, ainsi, par exemple, la chambre d'amis n'est plus intégrée à l'appartement mais se trouve sur le palier puisqu'elle est partagée. » — Stéphane Sauvé, Rainbold/Les Audacieux

« Nous avons dessiné des lieux qui soient propres aux échanges et à la communauté, les parcours sont ponctués d'évènements, de séquences qui favorisent les rencontres. » — Projet de Marpa La Dunette, Dominique Coulon et Associés



Programme mixte avec logements adaptés pour Inter-service

4 Luc Broussy, rapport interministeriel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilites et des territoires à la transition démographique, mai 2021

5 « Le taux de bénéficiaires de l'APA […] évolue avec l'âge. 7,6 % des plus de 60 ans sont beneficiaires de l'apa, 18,6 % des plus de 75 ans, 31 % des plus de 85 ans. Et il faut attendre 93 ans pour avoir plus de 50 % de bénéficiaires de l'APA au sein d'une même classe d'âge » Luc Broussy, rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique, mai 2021

6 Monique Eleb, Entre confort, désir et normes : le logement contemporain (1995-2010), PUCA, ministere de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, août 2012

7 Cerema, le logement évolutif : une réponse pour l'accessibilité universelle des logements ? 8 Juillet 2020

8 Enquête Share, 2006-2007

9 En 1946, la part des propriétaires était de 29. 3 %, contre 46.6 % en 1975. (Insee)

10 65 % des propriétaires de leur résidence principale ont plus de 50 ans. (Insee, enquête patrimoine 2014-2015) à Paris, 55 % des plus de 65 ans sont propriétaires. (Insee RP 2014, exploitation principale)

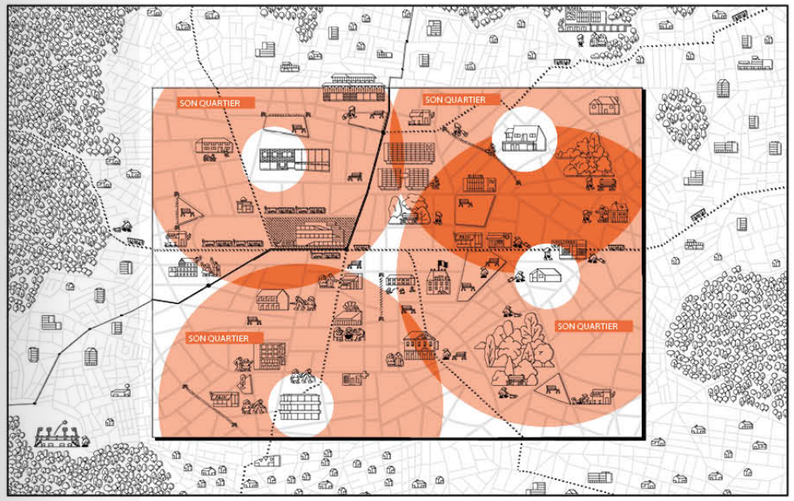
11 Au niveau national, 37 % des logements des seniors sont sous-occupés. (Insee)

Un territoire « tout compris »

Le quotidien des no workers ne se réduit pas aux murs de leur logement. Il dépend tout autant de l'espace public que des services que la ville peut offrir. Quels sont les besoins de cette génération vis-à-vis du territoire qui les entoure ? Que peuvent mettre en place la ville et le territoire pour le confort des personnes âgées ? Comment décliner l'attractivité et l'accessibilité d'un quartier pour tous types d'usagers ? Comment repenser la mobilité selon les besoins des personnes âgées ? Quels lieux et activités, facteurs de lien social, peuvent être mis en place ?

Propositions

- Fluidifier les parcours résidentiels à l'échelle de la ville et à celle du territoire.
- Qualifier l'espace public comme un espace de partage en privilégiant les mètres carrés « heureux » : qualifier des espaces utiles plus compacts pour élargir les espaces mutualisés tel que des zones de rencontres sécurisées.
- Rendre confortable la mobilité grâce à un maillage associant réseaux piétons et transports en commun, permettant l'accès à des aménités plus lointaines.
- Se doter d'outils pour des documents d'urbanisme intégrant les problématiques de la santé et de mobilité plus lente et mesurée.
- Favoriser le bien-être de chaque individu en plaçant la population au cœur des démarches d'aménagement de la ville.
- Concentrer les énergies de diverses entités publiques en créant un réseau de villes aidantes et hospitalières afin de répondre à la nécessité des logements pour les aidants au plus près des infrastructures médicales régionales



Sentiment d'appartenance dans une ville multi quartiers

PÉRIURBAIN ET MÉTROPOLE,
UN VIEILLISSEMENT À DEUX VITESSES

Le territoire français dans son intégralité est confronté au vieillissement de sa population. C'est même l'ensemble de l'Europe qui voit sa part de séniors augmenter de façon significative, modifiant les modèles connus jusqu'alors : « en 1990, les 0-25 ans pesaient 32 % de la population européenne quand les 60 ans et + en représentaient 20 %. En 2050, ces chiffres seront respectivement de 25 % (- 7 points) et de 35 % (+ 15 points)[14].» Les territoires doivent donc faire face aux nouveaux besoins qu'implique cette mutation démographique inédite.

Les municipalités sont en première ligne face au vieillissement de la population : « lors du mandat municipal 2020-2026, la France va connaître une explosion des 75-84 ans de +30 %[15].» Métropoles, villes moyennes, tissu périurbain ou communes rurales : les collectivités ont un rapport différent au vieillissement. Elles n'ont pas toutes les mêmes outils pour répondre à cet enjeu. En Île-de-France, on retrouve des situations contrastées[16]. Les espaces pavillonnaires du périurbain posent particulièrement question : c'est un urbanisme qui a été conçu principalement pour des familles, favorisant essentiellement les déplacements en voiture. Ces quartiers ont fait l'objet d'accession à la propriété durant les années 1970 et 1980. Ce sont des secteurs entiers qui voient aujourd'hui leur population arriver à l'âge de la retraite.

« Nous avons une population de séniors en augmentation. Au 1er janvier 2020, près de 18 % de nos habitants avaient entre 60 et 74 ans. Et la tranche d'âge au-delà de 75 ans augmente elle aussi. Ceci est lié à l'allongement de la durée de vie évidemment, ce qui est un bonheur, mais il faut que la ville s'adapte, se renouvelle, et prenne en compte les difficultés venues de la pandémie. » — Jean-Luc Laurent, maire du Kremlin-Bicêtre

« Paris intramuros va connaître une croissance [du nombre de no workers]. C'est surtout en valeur absolue qu'il faut davantage raisonner. Les effectifs vont quasiment doubler en Seine-Saint-Denis.» — Mickaël Blanchet, géographe

Cette population vieillissante a été pionnière dans certains territoires : comme les villes nouvelles telles Marne-la-Vallée. Ces habitants aujourd'hui sexagénaires ont participé au développement des territoires que nous connaissons aujourd'hui. Il est nécessaire, pour les aménageurs et les communes, de leur offrir là possibilité de poursuivre leur parcours résidentiel là où ils se sont largement investis et ont leurs attaches.

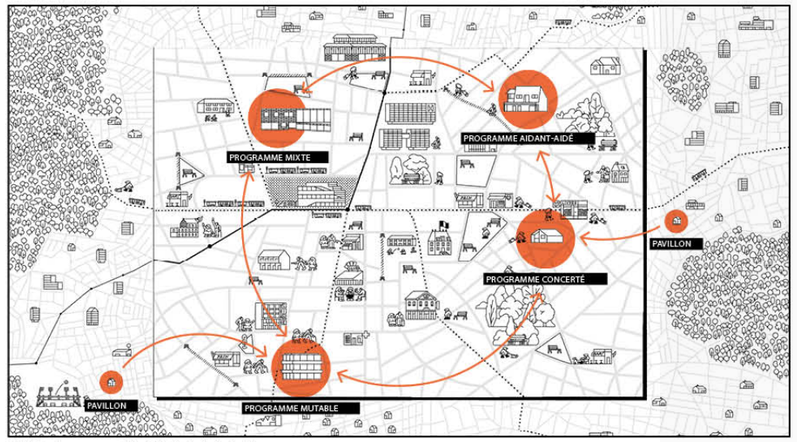
« Il s'agit d'une génération qui a fait Marne-la-Vallée, des pionniers en quelque sorte. Ils se sont installés sur un territoire neuf, ils s'y sont investis personnellement, ils animent le tissu associatif. Quelles sont les solutions pour eux ? » — Laurent Girometti, directeur général EpaMarne/EpaFrance

En d'autres termes, on se pose la question : comment composer une ville où les no workers peuvent continuer de s'épanouir malgré leur changement de statut ? Dans les territoires périurbains, il s'agirait de proposer un habitat intermédiaire : un logement faisant la transition entre la demeure familiale et la structure d'accueil pour personnes dépendantes. Les habitants choisiraient leur logement en fonction de leurs parcours de vie et leurs besoins, permettant un turn-over sur l'ensemble du parc immobilier du territoire.

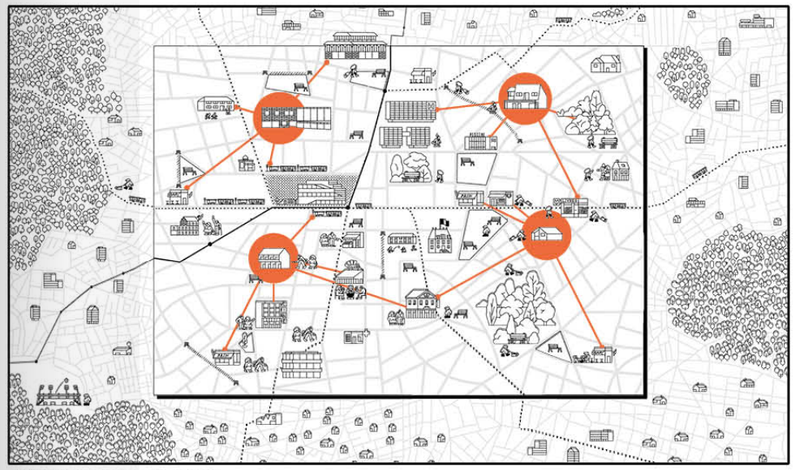
« L'avantage de proposer des logements vraiment adaptés serait de remettre leurs pavillons aujourd'hui surdimensionnés sur le marché et de contribuer au maintien de la diversité générationnelle. » — Olivier Colaisseau, maire de Chanteloup-en-Brie

Une telle stratégie permet d'intégrer chaque usager au sein de la ville, dans une logique de conservation et de renforcement des liens sociaux intergénérationnels. Dans son rapport, Luc Broussy parle d'encourager les mutations du parc social dans de « bonnes conditions » ; c'est-à-dire en s'engageant au maintien du niveau de loyer, en permettant un meilleur emplacement et un meilleur équipement du logement[17]. À Ormesson, la municipalité veut permettre aux plus anciens de poursuivre leur parcours résidentiel dans la ville, en tenant compte de leurs moyens financiers.

« Il est de la responsabilité du maire de prévoir un parcours résidentiel pour tous ses habitants, y compris pour les populations qui ont peu de moyens, qui ne peuvent pas acheter. » — Marie-Christine Ségui, maire d'Ormesson



Fluidifier le parcours résidentiel à l'échelle de la ville


Des aménités à moins de 15 min de marche

Dans Paris intramuros, les réponses sont différentes. Les arrondissements doivent faciliter les modes de vie des no workers dans la capitale. Les initiatives sont ainsi davantage orientées vers les personnes qui profitent encore de leur autonomie et pour qui la ville offre une qualité de services et de loisirs attirante. L'installation dans Paris des no workers fait partie d'un parcours résidentiel à l'échelle de la région. Que ce soit en promouvant les initiatives associatives (généralement portées par les no workers) ou en organisant des salons à destination des retraités, la mairie du 13e arrondissement accompagne les mutations liées à la retraite.

« Il y a des familles qui partent en banlieue, et, à l'inverse, des séniors qui reviennent dans le centre urbain parce qu'il existe une offre de service plus conséquente. Ce mouvement explique une surreprésentation des séniors, à l'image des jeunes et des étudiants. » — Jérôme Coumet, maire du 13e arrondissement de Paris

Vivre en ville, dans le périurbain ou en campagne dépend des sensibilités et des caractères de chacun. Marie se définit comme aimant la ville et ayant « cela dans le sang » tandis que d'autres, comme Yvette, préfèrent « l'esprit de la campagne » et le « village à pied ». On remarque que ces différences ont quelque chose en commun : la proximité à une centralité et aux services de manière confortable et sécurisante. Un territoire périurbain distendu correspond davantage à un mode de vie autonome et indépendant. À l'inverse, se rapprocher des centralités de la ville lors de sa retraite est synonyme de sécurité, de facilité d'accès aux aménités. Les no workers cherchent une concentration de services et d'offres qui leur sont destinés tout en conservant un cadre de vie qui ne les exclut pas.

« Tout se concentre sur Gennevilliers. Par conséquent, je n'éprouve plus le besoin d'aller à Paris » — Ginette Fiquet

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ, DES ENJEUX MAJEURS

La pratique et la perception du quartier évoluent selon les besoins et la mobilité des personnes. Pour favoriser la dynamique d'une ville pour tous, il faut déployer un aménagement de proximité diversifié. La pleine intégration d'une population vieillissante s'appuie sur le maillage d'équipements publics et médicaux, et sur un réseau d'espaces verts. Il est également pertinent de penser la richesse sociale à travers la diversité des services proposés à l'échelle du quartier et à l'échelle urbaine. Ces démarches doivent s'orienter vers le maintien de la présence dans la ville des plus âgés, de sorte qu'ils ne soient pas restreints dans leurs déplacements.

Un autre critère participant au caractère accueillant d'un quartier est la répartition et l'accessibilité des commerces de proximité. En effet, la succession des commerces alimentaires le long des cheminements à destination des services tels que le bureau de poste, le bureau de presse ou encore le salon de coiffure, permet une pratique « allégée » du quartier, adaptée aux personnes âgées. Ces axes animés de la ville doivent être accessibles aux no workers et prendre en compte la vitesse de la flânerie.

Afin d'accompagner les personnes âgées dans leurs déplacements, il est pertinent de prioriser la sécurité des usagers des voies douces[18]. Cela passe, en partie, par un travail sur les dénivelés, afin de limiter les obstacles à la mobilité. À Chouzy, l'adaptation du centre-bourg rend la ville davantage parcourable par les plus vulnérables.

Les choix d'aménagement intérieur des commerces ne sont pas moins importants. Ces derniers disposent d'espaces communs pouvant être support d'animation ou de repos pour les visiteurs. Ils sont eux aussi générateurs de rencontres : une ressource non négligeable pour l'intégration de chaque individu dans la ville – lieu de vie, de partage, rencontre, mobilité, repos, travail… C'est la diversité des usages possibles qui permet l'épanouissement de chaque habitant. D'où le concept des « mètres carrés heureux », développé par Sonia Lavadinho.

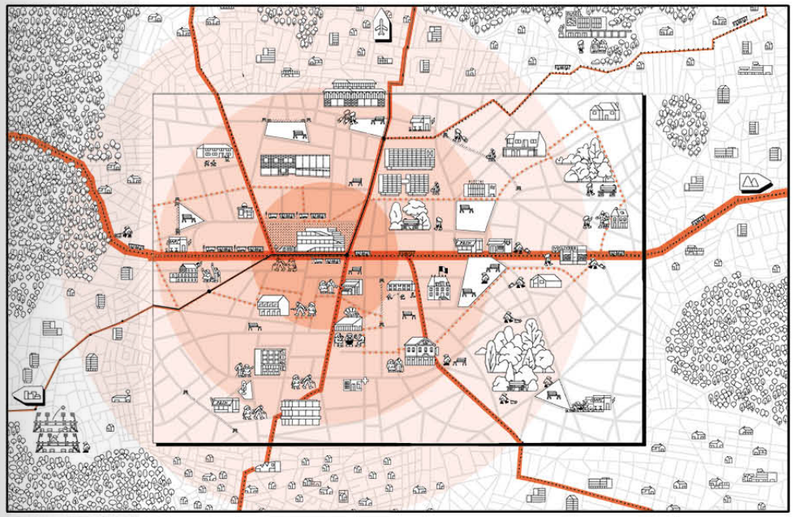
« Il ne faudrait pas que mon espace se rétrécisse du fait que je vieillisse » — Ginette Fiquet

« Sur une commune comme la nôtre, qui est très compacte d'un point de vue urbanistique, couvrant à peu près 1 km2, nous sommes toujours à distance de marche des services, du médecin, des commerces. Il n'y a pas vraiment un style de vie propre au sénior. »
— Olivier Colaisseau, maire de Chanteloup-en-Brie

« Il y a une foule d'usagers qui se déplacent à 2 km/h dans les rues : les séniors qui marchent le plus lentement, ceux qui flânent, qui font du lèche-vitrine. Pour qu'une rue commerçante fonctionne bien, les gens ne doivent pas s'y déplacer à plus de 2 ou 3 km/h. C'est la vitesse avec laquelle on doit vivre. » — Sonia Lavandinho, anthropologue et géographe

« Le projet réutilise et réinterprète des formes existantes pour redéfinir un espace cohérent et appropriable pour tous. La mobilité des plus fragiles est au cœur de la requalification de cet espace public. » — Projet d'adaptation du centre bourg de Chouzy, par Oglo

« J'entends par mètres carrés heureux, des mètres carrés appropriables, utilisés de façon intense et de façon relationnelle. […] [Cela signifie] imbriquer dans le quotidien les motifs liés aux loisirs, à la détente, à la sociabilité, multiplier les liens entre les divers toits, que cela soit le toit qu'on a sur la tête quand on dort, le toit de notre ordinateur, le toit où l'on boit, où l'on mange, le toit où on passe du temps avec ses enfants. Tous ces toits-là auraient besoin d'être beaucoup plus reliés par l'espace public. » — Sonia Lavandinho, anthropologue et géographe



Une diversité de transports en commun pour voyager

L'intensité de la pratique de la ville repose en grande partie sur la qualité et la diversité des moyens de transports qui la desservent. La voiture ne doit plus être le seul moyen de locomotion possible les no workers qui préfèrent la marche ou les transports en commun[19]. La question de la mobilité chez les retraités est d'autant plus pertinente que cette population représente la catégorie « dont la mobilité s'est accrue de manière significative (15 %) au cours des 20 dernières années[20]. L'épidémie de Covid-19 et les différentes mesures de confinement prises par les gouvernements, nous ont tous fait prendre conscience de l'importance de notre territoire immédiat, et de la manière dont on le parcourt. En d'autres termes, rendre les trajets nécessaires plus agréables, sécurisants et confortables est capital.

La pratique quotidienne de la ville par les no workers rappelle le concept de « ville du quart d'heure »[21] mais ne peut s'y limiter : elle ne s'arrête pas aux portes de leur quartier. Yvette, par exemple, se rend régulièrement de Gennevilliers à la capitale pour garder des enfants. Il en est de même pour Sylvie qui, pour ses activités, fait le trajet entre Montrouge et Paris ; ou Maurice qui sort du Chesnay pour rejoindre l'association Les Audacieux. Ces trajets, plus longs, ponctuent la vie des no workers.

« L'épidémie de Covid-19 change notre rapport à la vie et à la ville. On doit en tirer des enseignements, qui doivent permettre de développer des politiques d'adaptation, pas de l'habitat, mais de la ville. Par exemple, les circulations doivent être mieux adaptées, les cheminements piétons, les transports en commun… » — Jean-Luc Laurent, maire du Kremlin-Bicêtre

« Bien vieillir c'est [...] pouvoir se connecter correctement à sa ville. Être lié à sa ville. Demain, si j'ai envie d'aller à l'autre bout de ma ville, je sais y aller correctement, je peux y trouver telle ou telle chose, grâce aux services publics. » — Christian Robache, maire de Montévrain

UNE BIENVEILLANCE ACCOMPAGNÉE
PAR L'ACTION DES VILLES

Le caractère accueillant d'un territoire se définit par le développement d'espaces publics inspirant un sentiment de sécurité et propices à la solidarité. Les villes peuvent être à l'origine de ces démarches ou bien les inciter. Cela permet de conforter un sentiment d'appartenance, un attachement au territoire, notamment chez les no workers : 62 % des plus de 60 ans revendiquent leur appartenance à leur commune[22]. Cette catégorie de la population s'investit d'ailleurs davantage dans la vie politique locale[23].

Les no workers participent donc pleinement aux décisions politiques au niveau local. Cette citoyenneté active est à valoriser et à prendre en compte dans notre perception des plus âgés.

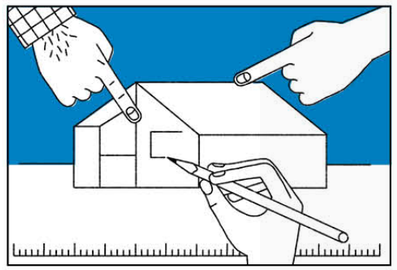
L'intégration de nos aînés dans les territoires passe par d'autres facteurs qui peuvent être encouragés par la puissance locale. Nous avons identifié quatre leviers d'action dont disposent les Villes : le soutien à la vie associative, la participation citoyenne, la mise en place de services adaptés et enfin le recours à des aidants au sein de la ville. Il s'agit de comprendre en quoi ces différentes pistes permettent un épanouissement des retraités dans leur territoire.

En effet, c'est par l'implication associative que les no workers revendiquent leur citoyenneté et font vivre le territoire. De ce fait, les retraités peuvent être considérés comme les garants des liens sociaux qui unissent les habitants d'un même lieu. Les communes bénéficient de cette ressource, et stimulent donc ces initiatives.

Pour Christian Robache, c'est grâce à cette implication citoyenne que chacun participe à la fabrique de la ville. Il valorise ainsi la présence de tous lors de réunions de concertation.

La conception d'une ville bienveillante est plus aisément envisageable avec la participation de tous les citoyens. En ce sens, la Ville peut se doter d'outils orientés vers l'inclusion des séniors et des plus fragiles. L'objectif est de créer un urbanisme favorable à la santé[24]. Par exemple, le plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.I.) de l'établissement public territorial Est Ensemble prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les logements insalubres, notamment dans les secteurs pavillonnaires qui subissent des divisions produisant parfois des logements de qualité médiocre. La Ville peut donc être motrice et accompagnatrice dans la préservation de la santé de la population.

« 18 % des retraités sont des élus municipaux ; maires, élus, adjoints etc. » — Mickaël Blanchet, géographe



Conception collective : élus, aménageur, architectes et usagers

« Derrière le vocable « sénior », il y a des réalités très différentes. Pour autant, elles contribuent à l'animation de la ville. Quand on observe le tissu associatif, très dense dans le 13e, nous constatons que bon nombre d'associations sont animées par des jeunes retraités. Certes, ils ne sont plus actifs sur le plan professionnel, mais bien plus sur le plan sociétal. » — Jérôme Coumet, maire du 13e arrondissement de Paris

« Nous essayons d'anticiper, d'impliquer [les citoyens], de les faire s'exprimer, mais c'est difficile. Je suis pour la participation citoyenne, j'ai toujours cette idée un peu idéaliste. Je reste convaincu que la participation citoyenne doit faire partie des usages de tous les jours. » — Christian Robache, maire de Montévrain

« Un espace sénior a ouvert il y a peu de temps, proche du centre communal d'action sociale pour une vraie cohérence. [...] Nous avons travaillé à y créer un espace intergénérationnel dans lequel nos aînés sont les porteurs de projets et d'animations. » — Christine Ségui, maire d'Ormesson

Une ville où il fait bon vieillir est une ville qui offre des espaces et des services créant des opportunités de rencontres, d'échanges et d'accompagnements entre tous ses habitants. Il s'agit de concevoir un milieu où les limites, les franges entre générations ne sont pas discernables, mais où, au contraire, on peut trouver des transferts, des liens multiples et une concentration d'individus pluriels.

Enfin, la puissance publique doit également être interpellée par le rôle d'aidant qu'occupe une majorité des no workers. En effet, la part des retraités apportant leur aide à leurs aînés plus dépendants est non négligeable. Cette activité doit être facilitée par les infrastructures et les services que la Ville met en place. Il en va de même pour le personnel soignant, qu'il faut loger confortablement et stratégiquement au regard des lieux de prises en charge des plus vulnérables.

Le rôle des Villes est primordial : il garantit une proximité des institutions et des usagers, qu'ils soient âgés ou non. La Ville a également le pouvoir de favoriser les liens entre les individus eux-mêmes, générant des interrelations propices au bien-être de tous. Une ville bienveillante envers les plus vulnérables est une ville bienveillante pour l'ensemble de la population.

« En tant que maire, j'ai toujours la volonté de réaliser ces logements pour le personnel soignant au sein d'ensembles immobiliers que nous pourrions réaliser. [...] J'espère qu'on pourra avancer, peut-être en créant un réseau des villes hospitalières afin de mieux répondre à des besoins insatisfaits aujourd'hui et qui seront nécessaires demain. » — Jean-Luc Laurent, maire du Kremlin-Bicêtre

14 Luc Broussy, rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires au vieillissement de la population, mai 2021
15 Ibid.
16 À Ormesson, les personnes âgées entre 60 et 79 ans représentent 21 % de la population globale, tandis qu'a Montévrain, cette tranche de population ne représente que 8 % de la population globale. (Insee)
17 Luc Broussy, rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires au vieillissement de la population, mai 2021
18 « Un piéton sur deux qui décède a plus de 65 ans » Luc Broussy, rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique, mai 2021
19 L'utilisation de la voiture passe de 62 % chez les 60-74 ans à 51 % chez les plus de 75 ans (contre une utilisation de 64 % sur la population totale). De même, la marche à pied représente 30 % des pratiques chez les 60-74 ans, puis 40 % chez les plus de 75 ans (contre 22 % dans la population totale). Concernant les transports collectif leur représentation est de 4 % chez les 60-74 ans, puis 6 % chez les 75 ans et plus (les transports collectifs représentent 8 % des pratiques dans la population totale). Entd 2008
20 Luc Broussy, rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique, mai 2021
21 Concept mis en avant par Carlos Moreno, urbaniste et chercheur franco-colombien, professeur à la Sorbonne
22 « Les plus enclins à déclarer leur appartenance à l'échelle de la commune sont les personnes âgées de plus de 60 ans (62 %) et celles de moins de 30 ans (57 %, contre 51 % pour les classes d'age intermédiaires qui sont généralement les plus mobiles) ». Guerin-Pace, france. « Sentiment d'appartenance et territoires identitaires », l'espace géographique, vol. Tome 35, no. 4, 2006, Pp. 298-308.
23 « Au 1er janvier 2020, 68,2 % des maires ont 60 ans ou plus et plus de 40 % des maires sont retraités ». Collectivites-locales.Gouv.Fr
24 Institut Paris Region, Awada Fouad (dir. Publication), Intégrer la santé dans les documents d'urbanisme, Les carnets pratiques, n°13, 2021

Ressources

PUBLICATIONS

ALLESSANDRIN Arnaud, Vieillir LGBT / Vieillir T : la valeur heuristique du concept de la déprise, Anastasia Meidani éd., Figures du vieillir et formes de déprise, Érès, 2019, pp. 327-347

BROUSSY Luc, Rapport interministériel sur l'Adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires au vieillissement de la population, mai 2021

Collège National des Enseignants de Gériatrie, Corpus de Gériatrie, tome 1, 2M2 Édition et Communication, avril 2000

DARLEY Amélie, TOUATI Anastasia, La densification pavillonnaire à la loupe : Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines, IAU IDF / CETE IDF / LATTS, mai 2013

DELAUNAY Michèle, Rapport sur le vieillissement des personnes lesbiennes, gays, bisexuelles et transsexuelles (LGBT) et des personnes vivant avec le VIH (PVVIH), novembre 2013

GADEIX Dominique, GARCIA-ARENAS Florent, Le Logement des personnes âgées à Paris, ADIL de Paris, janvier 2019

MARIANI François-Antoine, (dir. publication), Pour des territoires engagés dans des politiques favorables au vieillissement : Une démarche prospective et inclusive, CGET / La Documentation française, septembre 2019

HERMITE Domitille (dir. des études), BOISSON Laurène (chargée d'études), Baromètre des aidants - Vague 2, BVA / Fondation April, juin 2016

Étude sur l'attractivité des résidences services séniors et des EHPAD, Pôle de gérontologie et d'innovation / Papyhappy, novembre 2019

Rapport d'audit sur les tarifs sociaux de l'énergie, ADEME, juillet 2013

Rapport sur l'adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées, ANAH / CNAV, décembre 2013, Paris

SITES INTERNET

collectivités-locales.gouv.fr
insee.fr
institutparisregion.fr
pour-les-persones-agees.gouv.fr
ville-data.com
ecologie.gouv.fr/politiques/acces-au-logement

PAGES INTERNET

Les MARPA, Cap Retraite, https://www.capretraite.fr/choisir-une-maison-de-retraite/types-de-maison/les-marpa-une-alternative-a-la-maison-de-retraite/#:~:text=Les%20MARPA%20ne%20sont%20pas,t%C3%A9l%C3%A9assistance%20pour%20contacter%20le%20personnel.

Qu'est-ce qu'une unité de soins de longue durée (USLD) ?, Previssima, https://www.previssima.fr/question-pratique/quest-ce-quune-usld.html#:~:text=L'admission%20en%20USLD%20se,en%20vigueur%20dans%20les%20EHPAD.

Le Pôle d'Activité et les Soins Adaptés (PASA), Korian, https://www.korian.fr/fiches-pratiques/la-vie-en-etablissement/le-pasa

Ours

DIRECTION EDITORIALE
Le groupe de travail du Comité de Rayonnement et de Prospective de la Maison de l'Architecture Île-de-France - Le Printemps de l'hiver : Aurélie Barbey, Meriem Chabani, Alexandre Sfintesco et Guillaume Sicard.

COORDINATION ÉDITORIALE
Guillaume Sicard

ÉTUDES ET INVESTIGATIONS
Aurélie Barbey, Meriem Chabani, Alexandre Sfintesco

DOCUMENTATION
Michèle Leloup

MIXAGE SON DES PODCAST
Valentin Brion

PORTRAITS DES NO WORKERS
Olivier Leclercq

ILLUSTRATION DE CONCLUSION
Arthur Bonifay

CONSEIL EDITORIAL ET CONCEPTION GRAPHIQUE
Travaux Pratiques
Thanh-Phong Lê, Marianne Poinsot et Claire Henneguez

CONCEPTION WEB
Studio Fable
Majan Dutertre et Laurent Tacco

IMPRESSION
Imprimerie Frazier,
33 rue Chabrol, 75010 Paris

Toutes les œuvres photographiques présentes dans cette publication ont été traitées en bichromie.

Paris, juillet 2021

Maison de l'Architecture Île-de-France
148 rue du Faubourg Saint-Martin, 75010 Paris
01 42 09 31 81
contact@maisonarchitecture-idf.org

Le Printemps de l'hiver
contact@leprintempsdelhiver.fr
L'ensemble des podcasts et retranscriptions des entretiens sont disponibles sur www.leprintempsdelhiver.fr

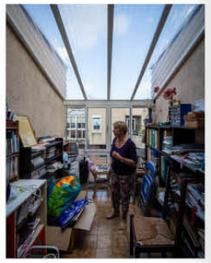
ISBN 978-2-918712-04-6 EAN
EAN 9782918712046

L'automne est le printemps de l'hiver ; l'arrivée à l'âge de la retraite est le début d'une nouvelle vie, d'un renouveau, d'une éclosion inédite… Cette étude menée par quatre architectes et urbanistes se penche sur la question du bien vieillir demain en ville. À travers la parole d'habitants retraités, puis via le regard d'experts et d'élus et grâce à un état des lieux des solutions existantes, l'étude propose de réfléchir à une ville pour tous. Notre volonté suite à la Covid 19 est que le logement redevienne un vecteur de progrès social dans le parcours résidentiel de nos aînés.

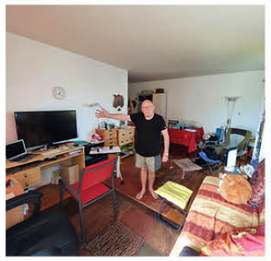




Ginette Francequin, 72 ans
92230, Gennevilliers, retraitée depuis 10 ans
Entretien réalisé le 03 janvier 2020







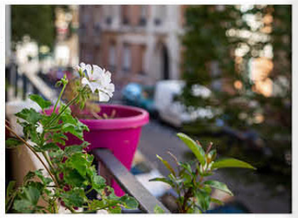


Maurice Lecuit, 82 ans et demi
78150, Le Chesnay-Roquencourt, retraité depuis 26 ans
Entretien réalisé le 24 juin 2020



Sylvie Balat-Vertallier, 66 ans
92120, Montrouge, retraitée depuis 1 ans
Entretien réalisé le 29 novembre 2019





21€ TTC