

bien vieillir chez soi



ANTICIPER LE LOGEMENT POUR DEMAIN

SOMMAIRE

5

INTRODUCTION
**le logement pour demain
pourquoi et comment ?**

6

PRÉFACE
de Serge Guérin
Parrain du think tank

PARTIE 1

tendances

10

un autre regard sur la vieillesse

16

**la silver économie en quête
de structuration**

20

**les nouvelles opportunités
du numérique**

24

**vers un habitat toujours
plus personnalisé**



PARTIE 2

propositions

33

DÉVELOPPER DES LOGEMENTS
FACILEMENT PERSONNALISABLES

39

PROPOSER DES ESPACES COMMUNS
INTERGÉNÉRATIONNELS

43

FAIRE ÉVOLUER LE GARDIEN VERS UNE FONCTION
DE «BIENVEILLEUR»

47

PROPOSER AUX HABITANTS UNE PLATEFORME
DE GESTION DES SERVICES DU QUOTIDIEN

51

DYNAMISER LA VIE LOCALE GRÂCE
AU MÉDIATEUR DE QUARTIER

55

CONCLUSION
de Xavier Rodarie
Co-pilote du think tank

57

PRÉSENTATION
des membres du think tank

60

REMERCIEMENTS
pour votre contribution précieuse
Bibliographie
et liste des acronymes



INTRODUCTION

Le logement pour demain pourquoi & comment ?

POURQUOI BOUYGUES CONSTRUCTION S'INTÉRESSE AU BIEN VIEILLIR À DOMICILE ?

Le vieillissement de la population n'est pas un sujet nouveau mais l'accélération et l'ampleur du phénomène dans les prochaines années nécessitent de se pencher sur cet enjeu et d'analyser ses répercussions sur l'offre d'habitat. L'objectif étant de répondre à une aspiration partagée par la quasi-totalité de la population : vivre le plus longtemps possible à son domicile.

Quels sont les besoins et attentes de la génération du baby-boom, arrivant à la retraite ?
Comment adresser des fragilités à la fois multiples et spécifiques ?
Comment l'habitat peut-il favoriser la prévention, anticiper les ruptures dans le parcours de vie ?

Voici les questions auxquelles nous avons tenté d'apporter des réponses, pour permettre à chacun d'initier, à son échelle, des projets d'habitat contribuant au bien vieillir à domicile.

QUELLE A ÉTÉ LA DÉMARCHE ?

Bouygues Construction a souhaité mener une réflexion collaborative avec un groupe de travail composé de bailleurs, sociologues, ergothérapeutes, représentant des services à la personne.

Pour guider ces travaux, le think tank a été placé sous le parrainage de Serge Guérin, sociologue spécialiste des questions liées au vieillissement.

Organisés sur un an, de mars 2015 à mars 2016, les travaux ont été ponctués de plusieurs ateliers et se sont déroulés en deux phases :

- Un temps d'échanges sur les enjeux identifiés où chacun a présenté sa vision ;
- Un temps dédié à la co-création de propositions.

Cet ouvrage propose une synthèse de ces travaux ainsi que des propositions afin de contribuer, modestement mais activement, aux réflexions des acteurs publics et privés.



bonne lecture !



PRÉFACE DE SERGE GUÉRIN

parrain du think tank

Les seniors et l'habitat, un modèle à réinventer

Le logement, un facteur essentiel de l'identité de la personne âgée

Plus une personne est restée longtemps dans son logement, plus l'attachement sera fort, le poids des habitudes important et la peur de changer puissante. Penser et adapter l'habitat reste l'un des points majeurs pour favoriser le vieillissement de qualité des individus.

La société de la longévité repose en grande partie sur notre capacité collective à inventer une manière d'habiter qui soit adaptée aux usages et attentes des populations vieillissantes et de leur entourage. Ce qui implique aussi de prendre en compte les moyens financiers des utilisateurs comme des financeurs publics. Les besoins sont gigantesques au regard de la population concernée. Avec des demandes qui continueront d'évoluer et de se multiplier. Et les attentes aussi.

Adapter le logement pour des personnes âgées, ne se résume pas à inventer des solutions qualitativement supérieures, plus fonctionnelles, mieux sécurisées. Adapter le logement pour répondre aux modes de vie des seniors ne signifie pas seulement mobiliser des solutions technologiques innovantes. Dans le rapport à l'habitat, il faut prendre en compte les représentations, les données subjectives, l'attachement à une histoire, à un lieu, à des personnes...

Au-delà du logement, c'est l'environnement, l'accès aux services et aux transports, mais aussi la convivialité et le sentiment d'être respecté et en sécurité qui forment la qualité d'un habitat durable. Ce pourrait être la définition du silver habitat.

L'émergence de nouvelles formes d'habiter

Depuis le début des années 2010, un mouvement prend de l'ampleur autour de nouvelles formes d'habitat. Des projets se multiplient sur le territoire autour de l'habitat regroupé, des logements intergénérationnels, des formules d'habitat partagé...

De plus en plus, les solutions pour loger et accueillir des seniors échapperont à des approches normatives au profit de démarches plus informelles, plus centrées sur les besoins en fonction des territoires, des populations, de leurs moyens et attentes. Bref, des habitats adaptés à la silver génération et non plus imposés en fonction de critères normatifs.

Des solutions qui tenteront de trouver le meilleur équilibre entre les besoins de plus en plus personnalisés et les contraintes économiques toujours plus présentes.

L'adaptation des logements repose pour une bonne part sur l'utilisation de solutions domotiques et numériques, pour la sécurisation des lieux, la commande à distance d'équipements, la communication vers l'extérieur. Si de multiples solutions existent, si l'innovation technologique va se poursuivre, la question des usages et des besoins reste centrale. Comme celle de la solvabilité de la demande.



Des services complémentaires et personnalisés

Les formules d'habitats adaptés doivent rester très souples et s'inscrire dans une logique de services proposés et personnalisés, dans la mesure du possible et du respect d'une équation économique responsable. Le financement de ces services associés et complémentaires à l'habitat, implique de développer deux orientations.

D'une part, renforcer les approches de mutualisation en tentant de partager la charge financière avec plusieurs partenaires (CCAS, mutuelles et assurances, caisses de retraite, CNAV...).

D'autre part, développer des politiques innovantes, s'appuyant sur l'empowerment, la solidarité intergénérationnelle pour réduire la charge de ces services, et renforcer les dynamiques de liens sociaux.

L'importance d'une approche territoriale

Enfin, il importe de rappeler que les projets et réalisations d'habitats adaptés aux seniors se situent dans des cadres géographiques, sociaux et culturels divers. Intervenir dans le monde rural, ce n'est pas réaliser un projet en zone urbaine. L'analyse de l'environnement, social, économique, sociologique et territorial est un préalable à toute construction.

L'avenir du silver habitat réside dans une certaine diversité des approches, gage d'une réelle adaptation à la diversité des situations et des territoires.

Puisse ce cahier de prospective proposé par Bouygues Construction contribuer à penser l'habitat dans une dynamique d'adaptation au territoire et au style de vie des seniors.

contribuer à

PENSER L'HABITAT
DANS UNE DYNAMIQUE
D'ADAPTATION AU TERRITOIRE
ET AU STYLE DE VIE
DES SENIORS





PARTIE 1

tendances

VIEILLISSEMENT
DE LA POPULATION
& HABITAT

un autre regard sur la vieillesse

TENDANCE 1



Les seniors d'aujourd'hui ne sont pas les mêmes qu'il y a 20 ans.

La société n'a pas encore pris la pleine mesure de ces évolutions. Mieux comprendre qui sont les seniors dans toute leur diversité, c'est être en mesure de mieux répondre à leurs attentes, notamment en termes d'habitat.



LES BABY-BOOMERS, UN NOUVEAU PROFIL DE SENIORS

Le vieillissement de la population est un phénomène mondial qui n'est pas nouveau.

Mais l'arrivée massive des baby-boomers à la retraite entraîne des modifications profondes de notre société et des rapports nouveaux entre générations. Cette tendance va s'accroître au cours des prochaines années, partout dans le monde. Cette génération née après-guerre arrive à la retraite en masse pendant la prochaine décennie. Leurs attentes sont en rupture avec celles des générations précédentes. Ils ont un modèle de vie basé sur une vie active, connectée, en bonne santé et sont entourés de leur famille et amis.

Leurs priorités¹ sont :

- 1. Rester autonomes** le plus longtemps possible, dans un logement qu'ils considèrent comme « chez eux ».
- 2. Dépenser moins et mieux.** Ils sont conscients que leurs revenus chutent à la retraite et qu'il leur reste de nombreuses années à vivre, ils cherchent à maximiser les expériences et optimiser les coûts.
- 3. Continuer de se socialiser,** en particulier avec des personnes qui leur ressemblent.
- 4. Rester actif,** en faisant du sport et en participant à des activités culturelles ou de formation.
- 5. Avoir une vie confortable,** avec des exigences plus élevées que les générations précédentes.

6. Être libre et garder le contrôle sur sa vie, sur son temps et ses activités.

7. Avoir un réseau d'entraide familial mais surtout amical.

Ces attentes nouvelles et l'apparition de nouvelles exigences ont des conséquences concrètes et nécessitent de repenser l'offre d'habitat.

Aux Etats-Unis, en Floride, c'est la fin des résidences pour retraités au soleil : les baby-boomers veulent rester proche de leur cercle social et leurs activités et rejettent les solutions stigmatisantes.

Au Japon, il y a un refus progressif de dépendre de ses enfants et une volonté d'adapter son logement pour rester le plus longtemps possible chez soi.

basculé historique en France

IL Y A
AUJOURD'HUI
PLUS DE +60 ANS
QUE DE -15 ANS

¹ Source : benchmark réalisé par Seniosphère dans 5 pays (France, Pays-Bas, Royaume-Uni, USA, Japon)



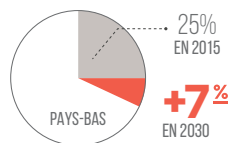
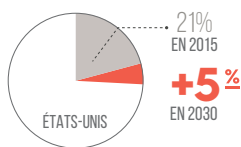
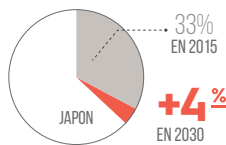
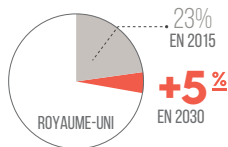
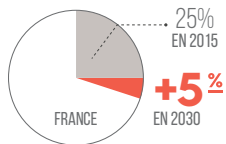
ON EST TOUS LE SENIOR DE QUELQU'UN

On est senior à 35 ans pour le sport de haut niveau, à 50 ans pour le marketing, entre 60 et 65 ans pour les pouvoirs publics et à partir de 70 ans pour les professionnels de santé !

Le terme « senior » brasse donc des réalités de vie très différentes, où l'âge n'est pas le seul critère à prendre en compte.

L'environnement familial, la fréquence des relations sociales, le niveau de ressources ou l'état physique et psychologique sont des dimensions essentielles.

+60 ans en
2015 **2030**



Une proportion
de plus de 60 ans
toujours plus importante

Source : UN World Population Prospects : the 2015 Revision

la grille AGGIR degrés de dépendance

Dans le domaine médical, les six groupes iso-ressources (GIR) permettent de classer les personnes en fonction des différents stades de perte d'autonomie. Différentes variables, telles que la cohérence, l'orientation, la toilette ou la communication, sont prises en compte. Cette grille permet notamment de déterminer le montant de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie). Les personnes ayant un GIR de 1 à 4 y sont éligibles.

6 ●●●●●●

Personne autonome pour les actes essentiels de la vie courante

5 ●●●●●●

Personne ayant besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage

4 ●●●●●●

Personne pouvant se déplacer seule à l'intérieur de son logement, mais qui a besoin d'aide pour la toilette, l'habillement et ses sorties. Ou personne n'ayant pas de problème locomoteur mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas

3 ●●●●●●

Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement sur le plan physique, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels

2 ●●●●●●

Personne confinée au lit ou en fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et qui a besoin d'une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, Ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente

1 ●●●●●●

Personne confinée au lit ou en fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants. Ou personne en fin de vie

Des seniors aux réalités de vie et aux besoins variés

Face à une population hétérogène, il est nécessaire de raisonner en segments de population afin de proposer des solutions adaptées à chacun.²



LES VOLONTARISTES

Jeunes d'apparence / En bonne santé, actifs / Entourés de leur famille / Critiques / Se considèrent comme « non-vieux »

LES ENTHOUSIASTES

Plus âgés sur les censeurs / Pas toujours en bonne santé / Résolument positifs / Forte capacité d'adaptation / Souhaitent préserver leur autonomie



LES COUPLES AIDANTS/AIDÉS

Dépendance de l'un pris en charge par l'autre / Vision négative de la vieillesse / Sentiment d'isolement

LES ISOLÉS

La solitude est le sentiment dominant / Syndromes dépressifs / Repli sur soi / Le logement comme un refuge



LES AIDÉS DÉPENDANTS

Prise en charge par un membre de la famille / Situation de cohabitation avec l'aidant familial

LA SOCIÉTÉ ÉVOLUE, LA PRISE EN CHARGE AUSSI

Avant : la famille • Aujourd'hui : l'État • Demain : un nouveau modèle de solidarité à inventer.

Mobilité et éclatement géographique, diminution du nombre d'enfants par famille, travail des femmes : les familles changent profondément et leur disponibilité pour aider leurs parents âgés aussi. Même les sociétés où les aînés restaient dans le même foyer que leurs enfants, comme le Japon, connaissent une forte baisse de cohabitation depuis les années 80 (de presque 50 % de seniors vivant avec leurs enfants en 1983 à 13,5 % en 2013).

Les Pays-Bas, pays le plus généreux au monde pour les personnes âgées, entame aujourd'hui une refonte radicale de son modèle. Face à l'arrivée massive à la retraite des baby-boomers, l'État providence n'est aujourd'hui plus capable de poursuivre la politique généreuse qu'il appliquait, et se tourne vers un système de plus en plus participatif, poussant les retraités à être autonomes le plus longtemps possible et à trouver des solutions alternatives.



² Patricia Mallet-Champvert, « Segmentation et adaptation de l'offre de solutions », Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens, sous la direction de Serge Guérin, La Documentation Française, 2008

BIEN VIEILLIR, DES ATTENTES NOUVELLES

L'amélioration du niveau de vie et de l'accès aux soins allongent considérablement le temps de vie. Bon nombre de ceux qui ont plus de 85 ans aujourd'hui n'avaient pas imaginé vivre aussi longtemps, et ne s'étaient pas préparés en conséquence.

En 1950, la durée de vie moyenne en France après 60 ans était de 16 ans. **Aujourd'hui, on vit en moyenne près de 25 ans après 60 ans, soit plus d'un tiers de la vie adulte !** Ce bouleversement entraîne naturellement des attentes liées à la qualité de vie.

les trois priorités des seniors

1 le lien social

Habitudes – constats :

Pour plus de 60 % de retraités, la retraite donne l'opportunité de passer plus de temps en couple, avec la famille et les amis, devant d'autres types d'activités (bien-être, sorties, voyages, etc.).

(source : institut français des seniors)

Attentes – besoins :

62 % des seniors trouvent que les pouvoirs publics ne prennent pas suffisamment en compte leur place dans la société. (source : Korian)

Les États étant de moins en moins capables de supporter financièrement la prise en charge des seniors, les réseaux amicaux et familiaux de proximité sont les plus à même de leur apporter un soutien. Le maintien d'un lien social est un enjeu fort du bien vieillir, particulièrement pour les femmes qui sont souvent les plus touchées par la solitude en vieillissant.



2 la santé

Habitudes – constats :

48 % des plus de 70 ans se sentent en bonne ou très bonne santé (source : groupe SOS) et 85 % des seniors déclarent bien vivre leur âge (Source : Baromètre TNS Sofrès pour Cogedim Club).

La dépendance est la principale source de crainte liée au vieillissement pour les personnes de plus de 45 ans. Les chiffres produits par l'INSEE laissent supposer que le nombre de personnes dépendantes va doubler d'ici 2060, atteignant 2,3 millions. La dépendance arrive à un stade avancé de détérioration de la santé, plutôt à partir de 75 ans, et est à différencier d'une perte d'autonomie pour certaines activités du quotidien.

Attentes – besoins :

67 % d'entre eux souhaitent rester dans leur logement actuel en cas de grande dépendance.

(source : Korian)

Lorsque les seniors d'aujourd'hui se projettent en 2030, les services les plus attendus sont les services à la personne (ménage, cuisine), les soins infirmiers à domicile et la conception de lieux de vie recréant une communauté avec les personnes qui leur ressemblent et qu'elles apprécient le plus.

(source : Korian)



3 la qualité de vie à domicile

Habitudes – constats :

Pour les plus de 55 ans, les transports et le logement sont les deux espaces les moins adaptés.

(Source : Baromètre TNS Sofrès pour Cogedim Club)

C'est lorsque des difficultés physiques apparaissent que le logement commence à présenter des contraintes. De nombreux seniors se résignent à vivre dans des conditions moins confortables et développent des stratégies d'adaptation pour contourner ces contraintes (vivre au rez-de-chaussée, se laver au lavabo, etc.).

Attentes – besoins :

89 % des 45/60 ans veulent vieillir à domicile. (source : groupe SOS)

Ils attendent pour cela des services individualisés, plus de confort, et des solutions non stigmatisantes.





Des idées reçues persistantes sur les seniors



Serge Guérin
Sociologue

Les seniors d'aujourd'hui ne correspondent plus du tout à l'image que l'on s'en fait. Ils sont consommateurs, connectés, mieux informés que le reste de la population et très impliqués dans la vie sociale. >>>



vrai ou faux ?

Les seniors sont dépendants **faux**

83%

des 60-79 ans et

60%

des 80 ans et plus sont relativement autonomes
(source : DREES, 2010)

Les seniors sont technophiles **vrai**

81%

des seniors aiment surfer sur Internet
(source : Korian)

Les seniors sont riches **faux**

70%

des plus de 65 ans perçoivent moins de 1 380 €/mois

Les seniors sont déconnectés de la réalité du quotidien **faux**

32%

des maires sont retraités

80%

des bénévoles actifs en association sont retraités

Source : WeDemain

La silver économie en quête de structuration

TENDANCE 2



Nouveaux besoins, nouvelles attentes et possibilités multiples.

La problématique du bien vieillir recouvre des enjeux multiformes. Se recentrer sur les besoins des personnes implique une compréhension fine de l'écosystème et une véritable coordination des acteurs.

DES INTERVENANTS AUX COMPÉTENCES VARIÉES

L'essor des produits et services offerts aux seniors impose de relever deux défis :
la coordination entre les différents intervenants et l'organisation de l'information.

Les principaux acteurs du bien vieillir



HABITAT

Fournisseur mobilier
Ergothérapeute
Professionnel du bâtiment



MÉDICAL ET SANTÉ

Médecin traitant et Établissement de santé
Acteur de soin de proximité



SOUTIEN À DOMICILE

Intervenant professionnel
Aidant familial



SERVICES ADMINISTRATIFS

CCAS et CLIC
Conseiller habitat
Assistance sociale
Fédération Soliha et Mairie



FINANCEURS

Assurance et Caisse de retraite
ANAH
Conseil départemental
MSA et CNSA
Mutuelle



NUMÉRIQUE • DOMOTIQUE

Fournisseur d'objets connectés
Service de télécommunications
Plateforme de téléassistance



SERVICES QUOTIDIENS DE PROXIMITÉ

Gardien
Facteur
Service alimentaire et restauration
Service culturel et loisir

Face à cette myriade d'acteurs, les seniors et leur entourage ont besoin d'être plus fortement informés et orientés. Les Centres Locaux d'Information et de Coordination (CLIC) ont aujourd'hui pour mission de conseiller et d'orienter les personnes âgées et leurs familles.

Leur présence locale leur permet d'être au plus près des besoins des personnes. L'action des CLIC va dans le sens d'un accès facilité et plus lisible aux services existants pour les personnes âgées mais ils ne sont pas présents dans l'ensemble des

communes et ils n'ont pas d'action coordonnée à l'échelle nationale.

En Grande-Bretagne par exemple, le gouvernement a mis en place un service national de conseil face à la perte d'autonomie et un lieu unique pour l'accès aux aides à l'adaptation des logements, aux services à la personne et aux soins. La mise en réseau et la création de nouvelles coopérations par le biais de plateformes d'expérimentation multi-acteurs par exemple sont essentielles pour rendre visibles et mieux agencer les ressources existantes.



LES SERVICES À LA PERSONNE, PIERRE ANGULAIRE DE LA DÉMARCHÉ

Les acteurs des services à la personne jouent un rôle clé dans la prévention et le soutien à domicile des plus âgés. Ils constituent bien souvent des interlocuteurs privilégiés. D'autant que les femmes, principales aidantes familiales, sont de plus en plus présentes sur le marché du travail et par conséquent moins disponibles.

Depuis 2005, le secteur des services à la personne a d'ailleurs connu en France l'un des dynamismes les plus importants. Et les personnes âgées ou dépendantes sont les plus consommatrices de ce type de services.

Au-delà du ménage et de l'aide au quotidien, des réflexions sont initiées sur des bouquets de services beaucoup plus larges prenant en compte l'évolution des modes de vie et la diversification des profils des seniors.

Pour assurer la coordination des différents intervenants et définir le bouquet de services adapté à chaque bénéficiaire, certains pays ont mis en place des fonctions de « moniteur de services ».



Serge Guérin
Sociologue

« Les seniors sont les enfants de la société de services, ils sont demandeurs de solutions répondant à leurs besoins et à leur mode de vie. Ils recherchent des offres pratiques, utiles, sécurisées, destinées, en particulier, à leur faciliter la vie quotidienne, à les aider à rester à leur domicile. Cela participe pour une large part, à la silver économie. »

Pôle Services à la personne - Région PACA

Fahrudin Bajric

« Les acteurs d'intervention médico-sociale à domicile se penchent également sur l'habitat des seniors, aussi bien sur la sécurisation des domiciles individuels que sur l'habitat collectif moderne. Le Pôle Services à la Personne de la région PACA a travaillé avec des acteurs régionaux sur la rédaction d'un cahier des charges fonctionnel pour un habitat collectif et connecté, nouvelle génération, couplant des innovations de services et des produits. Il y a des ponts à faire entre ces différentes démarches. »

chiffres clés

Aujourd'hui, plus de **8/10** personnes dépendantes sont aidées par leur famille

56 % des aidants sont des femmes

11 millions d'aidants familiaux en France en 2015, un chiffre qui devrait atteindre **17** millions d'ici 2020
(source : Baromètre des aidants 2015, fondation april)



UNE IMPULSION DONNÉE PAR LES POUVOIRS PUBLICS

Fin 2015, les pouvoirs publics ont officiellement adopté la loi visant à préparer la société française au vieillissement de sa population. En adoptant une approche transverse, touchant à la fois l'urbanisme, le transport, le médico-social, cette loi marque un tournant dans la manière d'aborder les problématiques de vieillissement.

Le texte prévoit une prise en charge plus forte des aides à domicile et un certain nombre de mesures sur l'habitat parmi lesquelles :

- L'autorisation pour le locataire d'effectuer à ses frais des travaux d'adaptation de son logement sans que le propriétaire puisse demander une remise en état des lieux à son départ ;
- L'autorisation pour les bailleurs sociaux d'attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap des logements construits ou aménagés spécifiquement ;

- La création juridique des résidences services ;
- La transformation des logements foyers en résidences autonomie ;
- Par département, un programme coordonné de financement des actions de prévention pour toutes les personnes de 60 ans et plus.

le « care manager » au Japon

Au Japon, la fonction de « care manager » a été instituée il y a 15 ans. Il fait le lien entre la personne âgée et les prestataires de services à la personne.

Ses missions sont les suivantes :

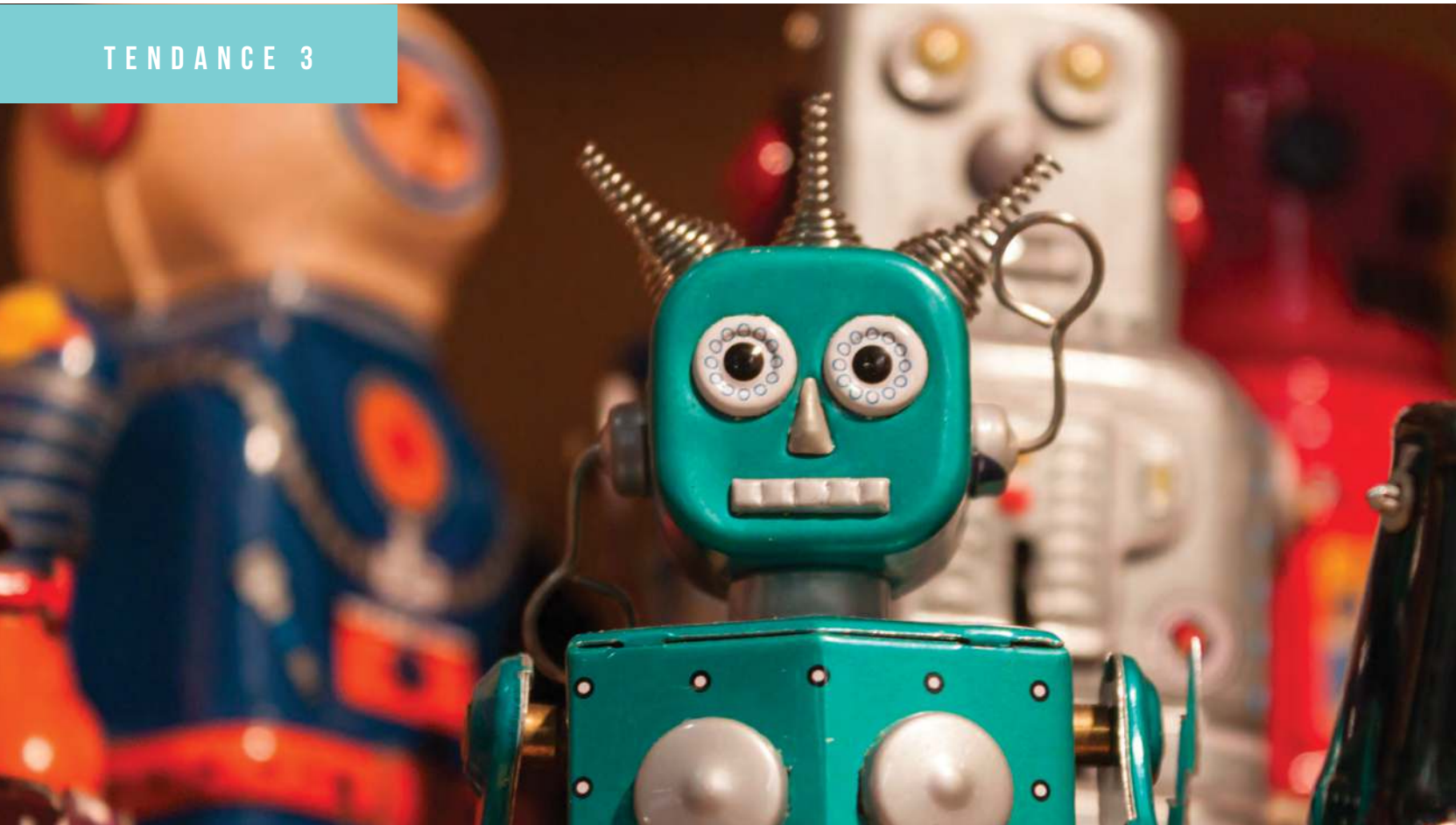
- Evaluation des besoins, en lien avec une équipe d'experts et le médecin traitant
- Définition du plan de services et de soins
- Coordination des prestations reçues
- Contrôle et qualité des prestations

objectif

80 000
LOGEMENTS
À ADAPTER
D'ICI À 2017

les nouvelles opportunités du numérique

TENDANCE 3



Le numérique au service du lien social. De plus en plus connectés, les seniors sont en demande de technologies permettant de bien vivre au quotidien. Au-delà d'un rôle d'assistance médicale et sociale, les technologies créent de nouvelles opportunités de vivre ensemble.

L'IMPORTANCE DES USAGES

La domotique a connu un essor ces dernières décennies, avec l'invention de nombreuses solutions technologiques pour faciliter le quotidien dans le logement. Le succès n'a cependant pas été au rendez-vous. Des solutions concrètes ont été proposées mais au design stigmatisant pour les personnes âgées, souvent peu prises en charge financièrement et intrusives dans la vie quotidienne. Pourtant, adaptées aux besoins des seniors, les nouvelles technologies contribuent à l'amélioration de la qualité de vie et peuvent soulager les aidants.

Pour être pertinentes et efficaces, les solutions doivent être personnalisées, non intrusives et modulées par rapport au niveau d'autonomie. En fonction du niveau de fragilité des personnes, et non de leur âge, les besoins diffèrent. Les seniors autonomes souhaitent par exemple avant tout des produits grand public. Les seniors fragilisés ont quant à eux besoin d'un accompagnement de proximité pour installer chez eux des solutions numériques.

—
Université de Lorraine
Claudine Guidat

« Aujourd'hui, prendre en compte l'usage aux différentes étapes du projet, de la phase de diagnostic en passant par la conception, le développement et l'évaluation, est un gage d'adaptation de la solution à la complexité de la situation. Cela permet d'innover sous fortes contraintes, de simplifier certaines solutions, d'identifier les conditions d'acceptabilité et d'alléger l'investissement initial. »

La responsabilisation : un élément clé

Un frigo resté ouvert, un volet mal fermé, une consommation d'eau anormalement élevée... Les logements peuvent être équipés de capteurs qui préviennent les familles de situations potentiellement risquées dans le domicile de leurs parents âgés. La gestion de ces situations est néanmoins souvent trop vite confiée aux familles ou aidants. Le senior n'est parfois pas notifié avant ses proches qu'il a oublié de refermer une fenêtre ! Ce report de responsabilité vers la famille infantilise

les seniors, or l'autonomie passe par l'assurance qu'on est maître chez soi, même en recevant une aide occasionnelle.

Selon Carole Rivière, dans son ouvrage « bien vieillir grâce au numérique », les technologies d'aujourd'hui ont trois effets déviants, qu'il faut chercher à surmonter : **subtiliser la technologie à l'humain, sur-simplifier et infantiliser, supprimer les obstacles plutôt que chercher à les négocier.**

—
Blandine Calcio Gaudino
Caisse des Dépôts et Consignations

« On parle de l'habitat connecté. Ce n'est pas l'habitat que l'on connecte, c'est l'habitant ! Beaucoup de systèmes ne prennent pas suffisamment en compte les besoins et ressorts de santé et d'autonomie des personnes. »

INTÉGRER L'HABITAT DANS LE PARCOURS DE SOIN GRÂCE AU NUMÉRIQUE

En permettant la personnalisation et la mutualisation, le numérique offre la possibilité d'aller au-delà d'une simple adaptation physique de l'habitat. Le soutien à domicile est conditionné à un certain niveau de santé et d'accessibilité aux soins. L'utilisation des NTIC est un moyen de prévention et de partage d'information entre patients, médecins et autorités sanitaires.

Des initiatives se développent aujourd'hui autour de l'exploitation de données de consommation : achat de médicaments, chauffage, appareils ménagers, etc. Leur analyse croisée révèle un fort potentiel pour la détection de situations à risque et de monitoring : une personne cardiaque qui surchauffe son logement pourra être ainsi identifiée et conseillée personnellement sur sa santé.

Smartrisks, plateforme de prévention pour l'autonomie des seniors dans l'habitat

A travers sa plateforme **Autono.me**, Smartrisks utilise les compteurs intelligents d'eau et d'énergie existants au domicile pour collecter les données de consommation et définir des scénarios d'usage. Les comportements anormaux peuvent être détectés et la communauté de soutien de proximité informée.



« Si vivre à domicile est une aspiration partagée par la grande majorité des seniors, l'opposer au monde du médico-social et du sanitaire aura de moins en moins de sens. Les passerelles sont appelées à se multiplier. »

Une opportunité pour maintenir le lien social

Les seniors ne sont pas hostiles aux nouvelles technologies. Les usages d'internet sont en progression constante chez les seniors, notamment dans la tranche 60-69 ans. Les possibilités offertes pour garder le lien avec ses proches accroissent le désir d'appropriation d'internet chez les plus âgés. En France, plus de 2 millions de plus de 50 ans sont sur Facebook (WeDemain).

La technologie et le numérique sont donc particulièrement utiles lorsqu'ils viennent supporter des besoins de sociabilité et d'information. Les usages des seniors d'aujourd'hui le montrent bien : les solutions les plus plébiscitées sont celles qui mettent en jeu le lien social. La communication par mail et la prise d'informations sur la culture, la mobilité et les loisirs sont des usages fréquents qu'ils partagent avec leurs benjamins.

Voisin-Âge

Voisin-Age est une plateforme internet créée par Les petits frères des pauvres, mettant en relation les habitants d'un même quartier avec les personnes âgées. Les maîtres mots sont proximité, affinité et réciprocité des échanges. Il n'y a pas d'engagement de temps disponible : chacun contribue à la hauteur de ses disponibilités.

Un dispositif numérique efficace pour rompre l'isolement des plus âgés dans une logique de bénéfice mutuel. Le partage de centres d'intérêts permet de ne pas confiner la personne âgée dans un rôle passif et de la rendre actrice de sa vie sociale.

Plus d'infos sur : www.voisin-age.fr





L'IMPORTANCE D'IMPLIQUER LES ACTEURS DU QUOTIDIEN

Les acteurs de proximité ont un vrai rôle à jouer dans le soutien à domicile. Certaines professions comme les pharmaciens, les gardiens d'immeuble, les facteurs sont en contact quasi-quotidien avec les seniors. Ils pourraient devenir des acteurs essentiels afin de prévenir, le plus en amont possible, la fragilisation et la dépendance de la personne âgée. Ils permettraient de soulager des aidants bien souvent surmenés.

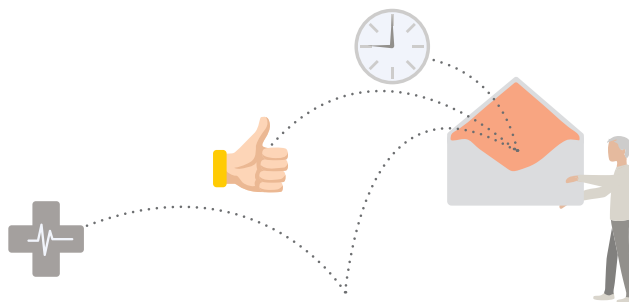
Plusieurs départements français ont initié des projets numériques afin de mieux coordonner les réseaux médicaux et sociaux en vue d'une approche globale de la personne. Le défi reste de savoir comment impliquer l'ensemble des acteurs de proximité avec des outils intelligents, tout en limitant le caractère intrusif de la récolte de données. À terme, la personne âgée devrait pouvoir gérer elle-même ses données et décider à qui les informations seront transmises.

La Poste lance « Facteur Service + »

La Poste a déjà développé un bouquet de services en lien avec les mairies, « Facteur Service + ».

À travers le service Cohésio, les facteurs rendent visite aux personnes fragiles et isolées afin de s'assurer qu'elles vont bien.

Des dispositifs comme celui-ci, mutuellement bénéfiques, gagnent à être mis en place au moyen d'outils numériques qui centralisent et croisent des informations concernant la santé, les habitudes de vie et la médication.



vers un habitat toujours plus personnalisé

TENDANCE 4



90 % des personnes souhaitent vieillir à domicile, le logement joue donc un rôle essentiel pour favoriser le bien vieillir. Quelles solutions mettre en œuvre pour favoriser le soutien à domicile ? Comment faire en sorte que le logement s'adapte aux besoins des résidents, évolue avec lui ?

LE LOGEMENT, LIEU DE L'INTIME

Lieu d'intimité et des souvenirs, le logement est le reflet de toute l'histoire d'une personne. En moyenne, les plus de 60 ans vivent dans leur logement depuis plus de 25 ans. Lors du passage à la retraite, il devient leur principal lieu de vie.

Pour être efficace et pertinente, l'offre de logement doit se concentrer sur la personne, s'appuyer sur des solutions personnalisées, prenant en compte les besoins spécifiques de chacun.

« Il est essentiel de ne pas plaquer des mécanismes d'adaptation systématiques mais de différencier les situations et de définir des degrés d'adaptation possibles. Le rôle de l'ergothérapeute est justement d'évaluer et identifier les besoins de la personne, en partant de son projet de vie, de ses capacités mais aussi de son environnement. »

Ergothérapeute

**Elisabeth
Hercberg**

Soutien à domicile : définition

Pourquoi parler de soutien à domicile plutôt que de maintien ? L'expression « soutien à domicile » est résolument plus positive. Elle renvoie à l'idée de laisser le libre choix aux personnes, de les accompagner dans leur vie quotidienne plutôt que de faire les choses à leur place. Il s'agit de promouvoir l'autonomie des plus âgés, de les rendre acteurs de leur bien vieillir.



OÙ VIVENT LES SENIORS ? DES MODES D'HABITAT VARIÉS

Les typologies d'habitat, les statuts d'occupation et les parcours de vie étant multiples, les solutions le sont aussi.

La très grande majorité des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement. Cette propriété n'implique pas pour autant de plus grandes capacités de financement : l'Agence nationale de l'habitat (Anah) estime en effet que 830 000 ménages âgés modestes sont propriétaires d'un logement nécessitant des travaux d'adaptation qu'ils ne sont pas en mesure de financer.

Les personnes âgées sont également de plus en plus présentes dans le parc social : 30 % des locataires de logements sociaux ont plus de 60 ans.

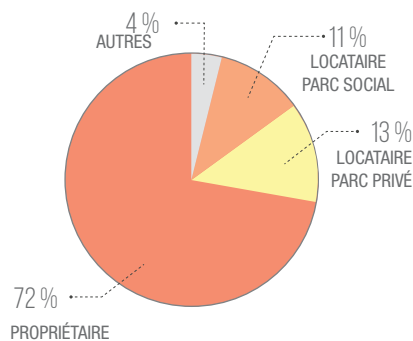
Cette proportion est amenée à augmenter dans les années à venir, les personnes âgées représentant 7 % des nouveaux entrants (enquête d'occupation du parc social, 2012). Leurs besoins et attentes sont bien différents de ceux des familles, qui représentent toujours la majorité des occupants.

18 % des 50-64 ans se disent prêts à déménager. Ce chiffre chute à 7 % après 65 ans. C'est donc avant 64 ans que peut s'opérer une mobilité résidentielle choisie vers un logement individuel plus adapté, en misant sur la prévention et l'anticipation.

« L'enjeu dans les années à venir sera d'anticiper le vieillissement de la population en apportant des réponses financièrement acceptables et non stigmatisantes. Il faut mettre en place des solutions techniques et des solutions de services pensées avec l'ensemble des parties prenantes (ville / bailleurs / fournisseurs...) »

Badr Rharbi
RVP

Statut d'occupation des ménages de 65 ans et plus en France



Source : INSEE, Enquête Logement (2006)



Downsizer homes au Royaume-Uni

Au Royaume-Uni, Hanover, première association proposant des logements à la location ou à la vente pour personnes âgées, a développé une offre ciblée pour les baby-boomers intitulée « Downsizer Homes ». Hanover accompagne les résidents dans la démarche de vente de leur logement actuel et dans l'organisation du déménagement pour réduire toute forme de stress. Un marketing ciblé et des arguments adaptés à des seniors autonomes qui souhaitent entamer une nouvelle étape de leur vie.

L'habitat, facteur d'exclusion ?

Tout comme il peut être un facteur d'autonomie et de prévention, l'habitat peut accroître la dépendance et l'isolement lorsqu'il n'est pas adapté.

- Passé 80 ans, une personne sur deux chute à domicile : 9 000 décès de personnes âgées par an sont liés à une chute (Haute Autorité de Santé, 2005)
- Le logement peut également favoriser le repli sur soi : 27 % des 75 ans et plus sont isolés, contre 10 % des 40-49 ans (Fondation de France, juillet 2014)

QUE SIGNIFIE UN LOGEMENT ADAPTÉ ?

Aujourd'hui, l'offre est loin de répondre à la demande : on compte 6 % de logements adaptés, plaçant la France dans la moyenne européenne mais loin derrière les Pays-Bas ou le Danemark. L'Anah évalue quant à elle à **2 millions le nombre de logements devant être adaptés** du fait de l'avancée en âge des occupants. La question du soutien à domicile ne se limite pas à l'adaptation technique du logement et ne doit pas être confondue avec l'adaptation au handicap.

Le vieillissement est un processus, qui implique donc des solutions de prévention et d'anticipation. Une multitude de facteurs sont à prendre en compte :

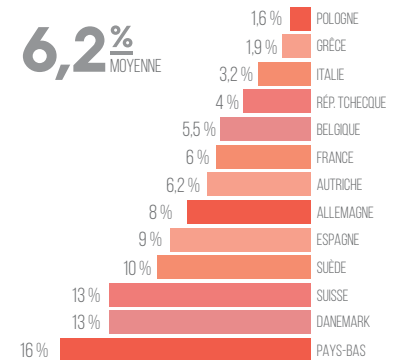
- Le confort d'usage
- L'accessibilité de l'immeuble
- La proximité de commerces et de services : passé un certain âge, le périmètre de vie se limite à 500m autour du domicile

Immobilière Podeliha

Pierre-Eric Turpault

« Nous devons travailler sur l'adaptation technique du logement mais également sur les parties communes et les abords de l'immeuble pour limiter les risques de chute. Dans le cadre de la labellisation Habitat Senior Services d'un logement, des services sont proposés par le bailleur ou ses partenaires. L'environnement est un élément important puisque le logement doit disposer à proximité d'une offre de services. Tout cela à un but : prolonger le plus longtemps possible l'autonomie de la personne âgée à son domicile. »

Part de logements adaptés en Europe



Source : enquête SHARE 2006

Bien vieillir dans son logement, un éventail de solutions

MARCHER À L'EXTÉRIEUR DE CHEZ SOI

Pentes douces dans les cheminements extérieurs, ou marche franche équipée d'une main courante et signalée

Mobilier extérieur adapté pour le repos, éclairage des cheminements

Accompagnement des sorties extérieures (courses, balades) par un parent, un ami, une aide ménagère, un bénévole

Utilisation d'une canne ou d'une aide au déplacement

UTILISER LES ESCALIERS

Faible hauteur de marches, nez de marche contrastés antidérapant, deux mains courantes

Bancs de repos sur les paliers, qualité et déclenchement de l'éclairage

Mise en place d'un siège monte escalier

RENCONTRER, ACCUEILLIR DU MONDE

Espaces communs, parties communes accueillantes, espaces extérieurs support de rencontre (jardins partagés, boulodrome)

Prestations de services complémentaires (conciergerie)

Gestion du lien social sur le quartier : orientation sur des activités associatives locales (activité physique, loisir, etc)

POUVOIR UTILISER SA SALLE DE BAIN

Réalisation d'une douche à l'italienne, receveur de douche extra plat, sol antidérapant

Barres d'appui, siège de douche, parois

Aide d'un proche ou d'une auxiliaire de vie

Utilisation d'un fauteuil roulant de douche

Valophis Habitat
Marie Dumas

« Il est essentiel de ne pas aller à l'encontre des habitudes de vie des personnes âgées et de leur laisser le temps nécessaire pour accepter les changements. D'autant plus, lorsque les choix de conception sont perçus comme stigmatisants et gommant l'objectif d'améliorer le confort d'usage. »



« Il est nécessaire d'imaginer des solutions d'habitat permettant de répondre à l'apparition des fragilités à un coût complet maîtrisé, supportable à la fois pour les personnes âgées à revenus modestes et pour la collectivité. »

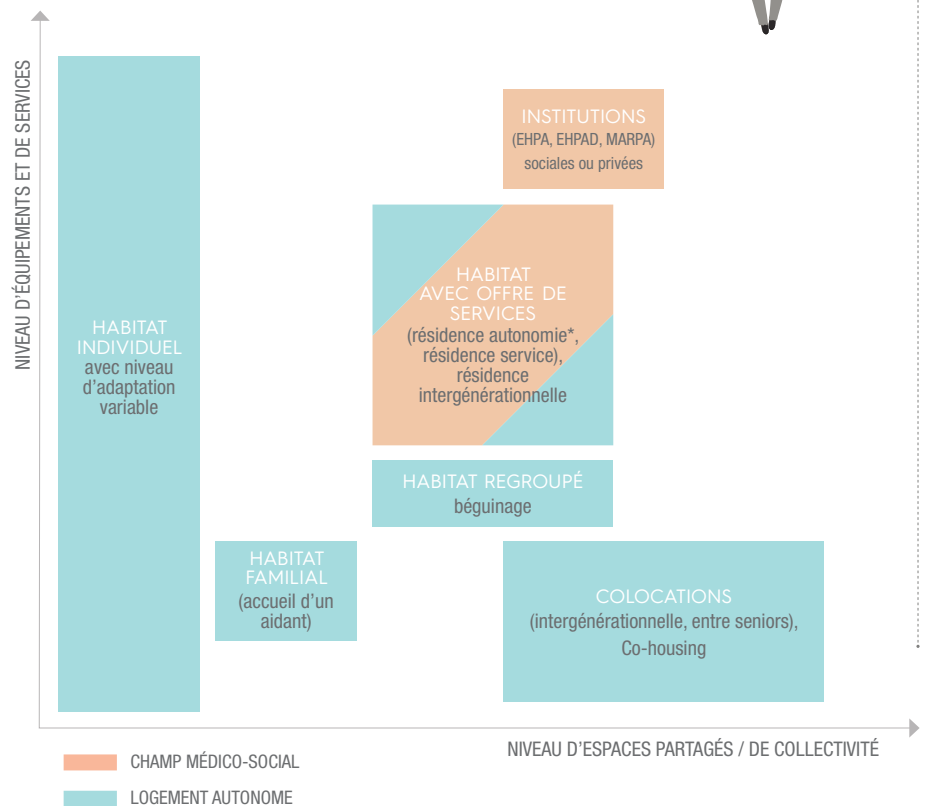
Action Tank Entreprise et Pauvreté
Brune de Bodman

DES TYPOLOGIES D'HABITAT TRÈS VARIÉES

La forte disparité de revenus des seniors nécessite de penser des solutions adaptées aux capacités de financement de chacun. Les formes d'habitat offrant des solutions pour les personnes âgées sont donc nombreuses et se distinguent par leur degré de services et l'importance d'espaces de vie communs.

Pour un parcours résidentiel fluide, des solutions adaptées aux besoins et à la perte d'autonomie des seniors doivent être intégrées à l'ensemble des segments du marché, du logement traditionnel à l'institution.

Typologies d'habitat pour personnes âgées



* ex logements-foyers

L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL, SOLUTION POUR BIEN VIEILLIR ?

En réponse à une demande croissante de lien social, des formes d'habitat « hybrides » émergent. L'objectif est de favoriser le lien social, les échanges entre les générations et de regrouper les services pour mutualiser les coûts. En offrant un socle commun et des services différenciés pour les besoins de chacun, le logement intergénérationnel est l'une des voies du bien vieillir.

L'habitat intergénérationnel : définition

Logements conçus et aménagés pour accueillir simultanément des locataires jeunes et des locataires âgés (avec un quota de locataires âgés), en encourageant et en facilitant les interactions entre eux, notamment par l'échange de services. Il s'agit de petites unités de vie intégrant des espaces privés et des espaces communs. La conception est adaptée aux besoins des personnes vieillissantes. C'est donc plus qu'une simple cohabitation sans pour autant relever de la vie communautaire. (CAF, 2010)



La Villa intergénérationnelle, entre innovation et convivialité

Développé par Linkcity et Bouygues Bâtiment Ile-de-France, le concept de villa intergénérationnelle répond à l'objectif de créer du lien entre les générations.

En intégrant dès la conception la logique pluri-générationnelle, les impératifs nécessaires au fonctionnement d'une telle résidence sont pris en compte très en amont. Espaces collectifs, typologie de logements répondant aux besoins de chaque génération, services adaptés : tout est prévu pour favoriser le vivre ensemble entre générations. À Ivry-sur-Seine, un projet verra le jour en mai 2016, comprenant 123 logements pour France Habitation et une crèche de 40 berceaux en pied d'immeuble pour la SADEV94.

Maisons de Marianne, ICF Habitat Nord-Est innove dans le bien vieillir à domicile

À Sin-le-Noble, ICF Habitat Nord-Est expérimente une solution innovante permettant aux personnes âgées de continuer à vivre chez elles.

Un concept situé entre les résidences médicalisées, souvent inaccessibles budgétairement, et les logements banalisés inadaptés à la perte d'autonomie. Tous les logements seront réalisés en tenant compte des différents handicaps. Des services à la carte, délivrés par l'association « Les Maisons de Marianne », seront proposés aux habitants afin de favoriser le maintien à domicile : une salle polyvalente de 150 m², une salle équipée pour une prestation coiffure, une permanence CCAS,

diverses animations (activités de loisirs, assistance, aides...). Pour favoriser la dimension intergénérationnelle, les logements seront accessibles à tous : familles, couples, célibataires et personnes âgées... La livraison est prévue pour juin 2016.

ICF Habitat

« Laurie Espinosa

Notre objectif avec ce projet : trouver des solutions entre la résidence médicalisée et le logement traditionnel en alliant habitat intergénérationnel et offre de services. »



PARTIE 2

les propositions

POUR BIEN VIEILLIR
CHEZ SOI

Les 5 propositions POUR BIEN VIEILLIR CHEZ SOI



1

DÉVELOPPER
des logements facilement personnalisables

2

PROPOSER
des espaces communs intergénérationnels



3

FAIRE ÉVOLUER
le gardien vers une fonction de «bienveilleur»

4

PROPOSER
aux habitants une plateforme de gestion
des services du quotidien



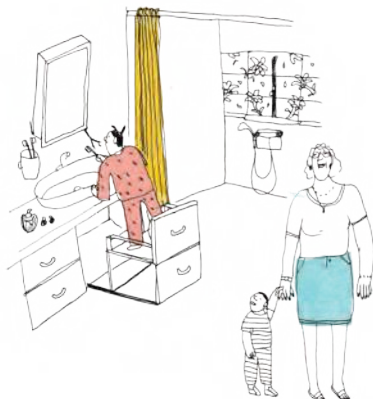
5

DYNAMISER
la vie locale grâce au médiateur de quartier

proposition 1

DÉVELOPPER
DES LOGEMENTS
FACILEMENT
PERSONNALISABLES





Être en mesure, facilement et à moindre coût, d'adapter les logements aux besoins des habitants, tout au long de leur vie.

les indispensables d'un logement personnalisable

Un logement personnalisable est un logement pré-équipé, qui s'adapte techniquement aux besoins des seniors dans le temps et qui, surtout, respecte leurs habitudes de vie.

LES CRITÈRES ESSENTIELS

Assurer la sécurité des habitants

- Absence de seuils

Respecter l'intimité et les habitudes de vie de la personne

- Plutôt des logements de type T2-T3 que des T1

Favoriser le maintien du lien social

- Logements intergénérationnels et espaces de vie communs

Faciliter l'intervention des éventuels aidants

- Salle à disposition dans l'immeuble pouvant accueillir des soins médicaux



MARCHÉ : NEUF / RÉNOVATION

Possibilité de coupler les travaux d'adaptation avec les travaux de rénovation énergétique des bâtiments.



LES SENIORS LES PLUS CONCERNÉS

Les enthousiastes
Les volontaristes

Cibler les seniors les plus autonomes afin de prévenir la perte d'autonomie



ACTEURS CLÉS

Bailleur
Occupant
Ergothérapeute
Promoteur/Constructeur

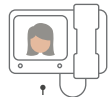
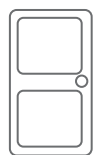
QUE SIGNIFIE UN LOGEMENT PRÉ-ÉQUIPÉ ?

Dans le logement, des équipements simples et peu coûteux peuvent être intégrés dès la conception initiale :

UNE PRISE EN HAUTEUR
(entre 0,90m et 1,3m du sol)
et contrastée par pièce



REVÊTEMENTS DE MUR
contrastés au niveau des
seuils de portes

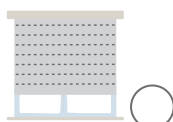


VISIOPHONE
en hauteur (1,30m)

INTERRUPTEURS
sans fil sans pile



PRÉCABLAGE
des volets roulants



DES CLOISONS DÉMONTABLES
entre salle de bain et WC pouvant être
retirées si perte d'autonomie
VASQUE SUR CONSOLE (sans pied) ou avec
pied amovible (avec siphon déporté)
DOUCHE EXTRA PLATE en angle avec rideau
(emprise minimum de 0,80 par 1,20m); le
support de douche est placé sur le côté long
(pour installer facilement un siège de douche
sur le côté court)

QUALITÉ DE L'ÉCLAIRAGE RENFORCÉE
surface vitrée de 20% de la surface
habitable



DES RENFORTS DANS LES MURS
pour accueillir des barres d'appui,
des fourreaux supplémentaires pour
recevoir de nouveaux équipements



DANS LES PIÈCES D'EAU : carrelage
ou matériaux pérennes permettant
d'installer des barres d'appui sans
perdre l'étanchéité



Et en plus, dans les parties communes :

REVÊTEMENT DES SOLS et des murs kontras-
tés et couleurs sur le nez des marches

SIGNALÉTIQUE D'ENSEMBLE
visible et bien contrastée

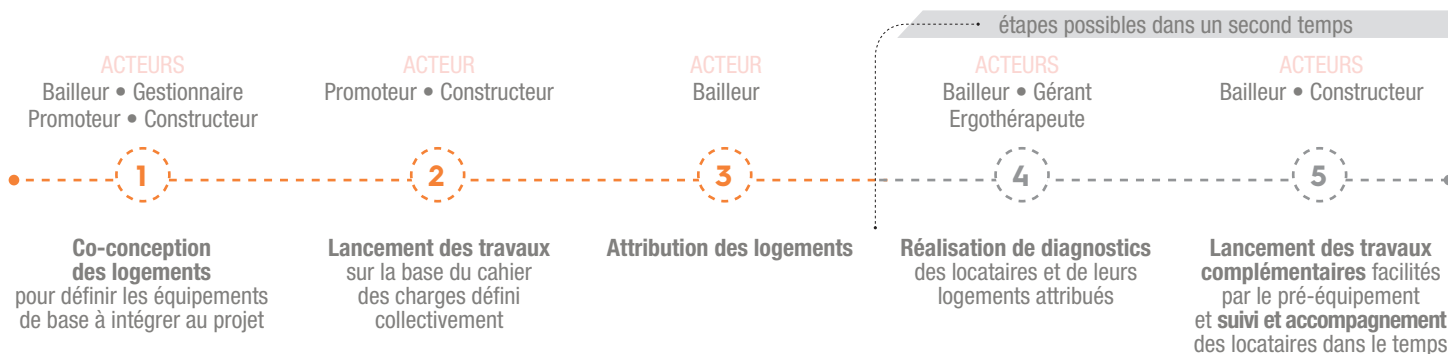
ECLAIRAGE AUTOMATIQUE ou avec
des interrupteurs facilement repérables

N°DES APPARTEMENTS EN BRAILLE
sur les poignées de porte

BOITES AUX LETTRES
à hauteur suffisante (pas trop haut)



LE LOGEMENT PERSONNALISABLE EN 5 ÉTAPES



ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

Intégrés en amont, les équipements de base sont absorbés par le budget initial du projet. Les adaptations successives sont prises en charge par le bailleur.

Il peut s'appuyer sur les aides proposées par les caisses de retraite complémentaires. Aujourd'hui, le coût moyen d'adaptation d'un logement dans le diffus se situe entre **8 000 €** et **12 000 €**.

Le pré-équipement permet de réaliser les adaptations successives pour un coût situé entre **2 000 €** et **4 000 €**.



PRINCIPALES AIDES DISPONIBLES POUR L'ADAPTATION ULTÉRIEURE DE L'HABITAT

La loi sur la mise en place de la société au vieillissement prévoit une réforme des dispositifs de financement (notamment l'APA). Ces informations restent valables jusqu'à la publication des décrets d'application correspondants.

ORGANISME	TYPE D'AIDE	BÉNÉFICIAIRE	CONDITIONS D'ATTRIBUTION
Assurance retraite (CNAV, CARSAT)	Aide habitat pour des travaux d'adaptation du logement	Propriétaire • Locataire	55 ans et plus, sous condition de revenus, retraité du régime général, non bénéficiaire de l'APA
	Kit Prévention pour des équipements type barres d'appui, balisage lumineux Montant max : 3 000 €/an		55 ans et plus, autonome, sous condition de revenus, retraité du régime général, non bénéficiaire de l'APA
ANAH (Agence nationale de l'habitat)	Aide aux travaux entre 35 % et 50 % du montant des travaux plafonnés à 20 000 € HT. Cumulable avec d'autres aides de l'Anah (rénovation énergétique).	Propriétaire occupant	60 ans et plus, en perte d'autonomie, sous condition de revenus
	Aide aux travaux de 35 % du montant des travaux plafonnés à 262 €/m ² dans la limite de 21 000 €/logement.	Propriétaire bailleur	Conditionnée à la signature d'une convention locative avec l'Anah (louer le bien à des ménages à revenus modestes)
Conseil départemental ou CCAS	Aide personnalisée à l'autonomie (APA) pour financer certains équipements. Le montant des aides attribuées dépend du niveau d'autonomie.	Propriétaire • Locataire	60 ans et plus, en perte d'autonomie (GIR 1-4), quel que soit les revenus
Mutuelles	Financement complémentaire sur travaux d'adaptation	Propriétaire • Locataire	
Caisses de retraite complémentaires (AGIRC-ARRCO)	Financement des travaux d'adaptation sur le neuf et l'existant, de 8 000 à 12 000 € par logement	Locataire • Bailleur social	Cahier des charges à respecter et une priorité d'accueil des publics cibles
Service des impôts	Financement des travaux d'adaptation de l'existant grâce au dégrèvement de la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)	Bailleur social	Le montant des dépenses s'impute sur le montant de la cotisation de TFPB. Concerne uniquement les logements assujettis à la TFPB.

Non-exhaustif / Sous-réserve des politiques locales

les bénéfices attendus

POUR LE LOCATAIRE :

- Des adaptations effectuées à l'entrée dans les lieux, moins contraignantes
- Des logements non perçus comme stigmatisants
- Des adaptations ciblées sur les besoins réels de la personne
- Un logement qui s'adapte aux évolutions de la personne

POUR LE BAILLEUR :

- Anticipation de l'évolution des besoins des locataires
- Économie liée aux surcoûts des adaptations ultérieures
- Plus faible turnover
- Le pré-équipement permet de pallier le manque de formation des entreprises intervenantes

les limites

- Importance d'intégrer l'ensemble des pré-équipements de base dans le cahier des charges initial
- Traçabilité des logements adaptés spécifiquement par le bailleur
- Faible lisibilité des financements disponibles pour les adaptations successives

mise en pratique

PERSONNALISER LE LOGEMENT SELON LA PATHOLOGIE

Aux USA, LifeWise Renovations propose d'adapter le logement au cas par cas, selon les pathologies des personnes. L'entreprise se décline en franchises qui associent l'expertise d'ergothérapeutes et de prestataires de services.

L'offre consiste en des packages flexibles de solutions spécifiques à chaque pathologie en matière de sécurité et d'ergonomie, permettant aux personnes d'adapter finement leur logement à leurs besoins.

ASSOCIER LES HABITANTS AU PROJET DE RÉNOVATION

A Yokohama au Japon, l'URA (Urban Renaissance Agency), agence administrative indépendante, a lancé un ambitieux programme de rénovation d'un ensemble de 3 400 logements datant des années 70. Plus de 20 % des locataires ont plus de 65 ans.

Les habitants ont été associés au projet de rénovation. Les seniors ont pu exprimer leurs attentes et besoins, afin de rester le plus longtemps possible dans leur quartier.

Parmi les mesures mises en place :

- Amélioration de l'accessibilité pour favoriser la circulation des seniors
- Mise en place d'un forum du changement d'habitat où les locataires peuvent exprimer leurs besoins. Les propriétaires peuvent sous-louer leur logement pour financer leur déménagement vers un logement plus adapté.
- Une incitation à avoir des aidants familiaux proches en proposant une réduction de 5 % sur les loyers pendant 5 ans pour les familles dont un proche senior habite le quartier.
- Partenariat avec IKEA pour l'installation de mobilier
- Installation de services spécifiques dans le quartier (mise à disposition d'espaces partagés notamment)



proposition 2

PROPOSER DES
ESPACES COMMUNS
INTERGÉNÉRATIONNELS



Proposer aux habitants d'un quartier une salle commune polyvalente avec différents espaces, afin de favoriser les échanges et lutter contre l'isolement des plus âgés.

Les indispensables d'un espace commun intergénérationnel

La création d'un espace commun intergénérationnel ne se résume pas simplement à la mise à disposition d'une pièce de quelques mètres carrés. Elle doit s'accompagner de services, à définir en fonction du projet, pour entraîner l'adhésion des habitants.

LES CRITÈRES ESSENTIELS

Prévoir une surface adéquate

- Une pièce d'environ 50m² pour un immeuble d'une centaine de logements

Être facilement accessible

- De préférence, penser un accès depuis la rue

Concevoir un espace adapté à de multiples activités

- Idéalement, une salle annexe permet d'organiser des rendez-vous médicaux (kinésithérapie, soins infirmiers)
- Penser en amont aux services à proposer et nouer le plus tôt possible des partenariats avec des structures, (association ou CCAS) susceptibles d'assurer l'animation : réservation, planning des événements, entretien.

Il est en effet essentiel de réfléchir en amont à l'utilisation du lieu pour anticiper par exemple les problématiques de bruit, d'accessibilité et de sécurité de facturation (prévoir un sous-compteur pour les charges).
L'espace pourra être privatisé par les locataires auprès de l'association.



MARCHÉ : NEUF / RÉNOVATION

Neuf : Prévoir un local dédié en rez-de-chaussée
Rénovation : Utiliser les terrasses si la récupération d'un local en rez-de-chaussée n'est pas envisageable

Concevoir espace mobile type mobile home / bus



LES SENIORS LES PLUS CONCERNÉS

Les enthousiastes
Les volontaristes
Les couples aidants/aidés



ACTEURS CLÉS

Bailleur
Locataire
Gestionnaire (association ou CCAS)

LES 5 ÉTAPES POUR RÉUSSIR UN ESPACE COMMUN INTERGÉNÉRATIONNEL



QUELS TYPES DE SERVICES INTÉGRER À LA SALLE COMMUNE ?

L'enjeu est de proposer des activités diversifiées, cohérentes avec les attentes des habitants.

Ces activités ne peuvent être pensées qu'en lien avec les associations locales et les services de la commune. Un diagnostic de l'existant est par conséquent essentiel.

SPÉCIFIQUE AUX PUBLICS FRAGILES :

- **Prévention, activité physique** : ateliers équilibre et prévention des chutes ou séances d'activités physiques adaptées aux personnes âgées
- **Santé** : le bailleur peut nouer un partenariat élargi avec un EHPAD implanté dans le même quartier qui peut externaliser certains de ses services ou nouer un partenariat avec les acteurs médicaux locaux
- **Information** : la salle peut être réservée par le bailleur pour organiser des points d'information (notamment sur les dispositifs d'aide à domicile et d'adaptation du logement ou sur les interlocuteurs de proximité utiles)

INTERGÉNÉRATIONNEL :

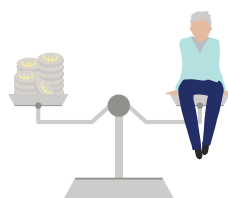
- **Activités culturelles et artistiques**
- **Des espaces de jeux pour les enfants**
- **Une médiathèque/coin lecture**
- **Point multimédia** : internet/TV

ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

Lors de sa construction, une salle de 50m² coûtera au bailleur environ **50 000 €**.

Pour être amortie, le gestionnaire (CCAS ou association) devra verser un loyer mensuel au bailleur (**environ 125 €/mois**). Il en assurera l'entretien.

Si les locataires souhaitent louer la salle commune, ils devront verser une caution et payer une cotisation dont le montant est à définir par le bailleur.



les bénéfices attendus

POUR LE LOCATAIRE :

- Opportunité pour briser l'isolement des plus âgés
- Occasion de mieux connaître ses voisins
- Accès à de nouvelles activités
- Possibilité de louer la salle pour des activités personnelles

POUR LE BAILLEUR :

- Meilleure satisfaction des locataires
- Opportunité pour identifier de potentielles fragilités chez les plus âgés
- Renforcement du lien social

les limites

- Risque de dégradation ou d'abus de l'espace mutualisé
- Nécessité d'avoir des activités adaptées à l'ensemble des populations (dont les personnes âgées)
- Besoin d'un animateur/d'une association pour garantir la bonne utilisation du lieu dans le temps
- Répartition des tâches et pérennité du dispositif pour la maintenance, l'entretien et la prise en charge financière

mise en pratique

LA MUTUALISATION D'ESPACE AVEC LE DISPOSITIF «CHERS VOISINS» DE RÉCIPRO-CITÉ

À Saint-Germain au Mont-d'Or (69), Les résidents bénéficient d'une vie communautaire riche grâce à ce dispositif financé par le bailleur social Sollar. Une animatrice encadre et encourage l'organisation d'activités et une maison commune ouverte sur le quartier et la ville sert de support à de nombreux clubs. Cette maison donne aux habitants l'occasion de se rencontrer et d'échanger activement. Ils sont organisés en association, qui gère les locaux mis à disposition par le bailleur.

L'ACTIVITÉ PHYSIQUE ADAPTÉE AVEC «SIEL BLEU»

Le groupe associatif Siel Bleu propose des cours collectifs – à domicile dans certains cas – pour améliorer la qualité de vie de chacun tout au long de la vie, par le biais d'activités physiques adaptées. Ces cours sont un outil de prévention santé et bien-être pour prolonger une vie indépendante et active.

En complément d'ateliers proposés aux entreprises, chaque entité départementale monte des partenariats avec des acteurs locaux pour se financer : mutuelles, conseils régionaux, villes, CCAS, agences de santé... Ces acteurs sont également des relais pour informer les particuliers de l'existence de ces activités, véritables moteurs du lien social dans le quartier.

A photograph of two men shaking hands. The man on the left is wearing a dark jacket over a red and white checkered shirt. The man on the right is wearing a blue button-down shirt under a brown corduroy jacket. The background is a plain, light-colored wall. A green plant is visible in the bottom right corner.

proposition 3

FAIRE ÉVOLUER LE GARDIEN
VERS UNE FONCTION DE
« BIENVEILLEUR »



Le « bienveilleur » correspond à une nouvelle vision du rôle de gardien. Il est capable de répondre de manière différenciée selon la typologie des locataires, avec une attention particulière pour les populations les plus âgées. Le gardien devient ainsi le garant du lien social au sein de l'immeuble.

les gardiens d'immeubles, un métier de proximité à réinventer

Au quotidien, le gardien est en contact avec les habitants. Cette fonction le place à une position privilégiée pour apporter des services de proximité, différenciés selon les profils d'habitants.

LES PRINCIPALES FONCTIONS DU BIENVEILLEUR

Assurer un rôle de prévention à travers des visites de courtoisie aux plus fragiles

- Selon un volume horaire mensuel à définir

Assurer un rôle de vigie sociale

- Alerte du bailleur si détection de fragilités
- Contact éventuel avec un référent familial

Servir de relais d'information entre les locataires, le bailleur, les partenaires locaux

- Présentation des différentes activités proposées par la ville
- Orientation vers les prestataires de services de proximité

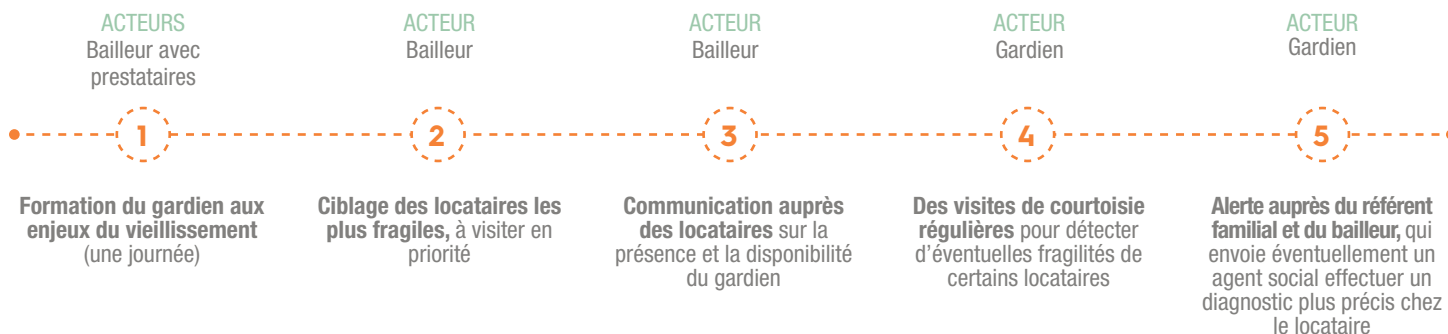

MARCHÉ : NEUF / RÉNOVATION


LES SENIORS LES PLUS CONCERNÉS

Les isolés
Les couples aidants/aidés
Les aidés dépendants


ACTEURS CLÉS
Bailleur
Gardien
Locataire

LE RÔLE DU BIENVEILLEUR EN 5 ÉTAPES



LE NUMÉRIQUE AU SERVICE DES GARDIENS

Le numérique et la domotique peuvent servir de relais ou de service complémentaire à l'action du gardien (plateforme de saisie en ligne des demandes d'intervention par les locataires, alerte envoyée au gardien si chute d'une personne âgée, remontée d'informations auprès de l'agence locale du bailleur sur les visites hebdomadaires faites aux locataires). Les nouvelles technologies n'ont pas vocation à le remplacer mais à **favoriser sa disponibilité et sa réactivité**.

ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

En termes de dépenses, ce dispositif peut nécessiter de **dispenser une formation aux gardiens** non formés à la gestion et à l'accompagnement des locataires âgés. Des structures comme Delphis proposent des formations, financées en partie par l'ESH, sur ces enjeux. Leur coût est d'environ 500 € par participant.

Les missions du gardien nécessitent **une présence à temps plein et une loge**, dont le coût de construction est à intégrer au montant de l'opération. Si le gardien conserve sa mission d'élimination des ordures ménagères, le bailleur pourra refacturer 40 % des charges afférentes aux locataires. Pour éviter la surcharge du gardien, le nettoyage des parties communes peut être pris en charge par les locataires ce qui leur permettrait d'**économiser l'équivalent d'un mois de loyer, soit entre 300 et 400 € par mois** (source : association Apogée).

ASSOCIER LES HABITANTS POUR EFFECTUER CERTAINES TÂCHES D'ENTRETIEN

Pour éviter la surcharge du gardien et lui permettre de centrer son travail sur l'accompagnement des locataires, un système d'entretien des parties communes par les habitants peut être proposé.

Avantages :

- Temps plus conséquent alloué à des actions de proximité
- Augmentation du reste à vivre des locataires si participation à l'entretien

Voir l'ouvrage : « *Oser la mutualisation dans le logement social* » pour plus d'informations sur ce dispositif d'entretien des parties communes.

les bénéfices attendus

POUR LE LOCATAIRE :

- Sécurisation du quotidien des seniors
- Service individualisé, personnalisé
- Entretien du lien social et d'un rapport de confiance

POUR LE BAILLEUR :

- Réponse à une demande croissante des habitants, notamment les plus âgés, de voir évoluer le rôle du gardien
- Limitation du turn-over dans le parc (fidélisation des locataires)
- Valorisation du métier du gardien (attractivité plus forte d'un métier peu reconnu)

les limites

- Des contraintes réglementaires sur le rôle du gardien et la refacturation des charges locatives auprès des locataires
- Nécessité de bien préciser le rôle de chacun (le gardien n'a pas vocation à se substituer aux aidants)
- Peu d'intégration de loges dans les constructions neuves alors que ce rôle élargi requiert la présence à temps plein
- Nouveau profil du gardien : de nouvelles compétences à prendre en compte dans la formation et le recrutement



mise en pratique

RÉFÉRENT SENIOR - HAUTE-SAVOIE HABITAT

À Ambilly (74), Haute-Savoie Habitat propose aux habitants seniors (de plus de 75 ans) de bénéficier d'une visite semestrielle d'un « référent » attribué. Celui-ci se rend au logement de l'habitant pour effectuer un diagnostic et aider à remplir d'éventuelles formalités administratives en lien avec le logement. Les personnes ayant expérimenté le dispositif sont unanimement satisfaites.

VALOPHIS HABITAT

Fort de gardiens de plus en plus formés à l'accompagnement social, le bailleur réfléchit à une nouvelle gestion qui permettrait de dégager plus de temps pour accompagner les locataires : rendre des visites de courtoisie aux seniors, faire le lien avec les organismes d'action sociale et les partenaires ou assurer un appui logistique à des événements organisés par la Ville. Cette gestion est actuellement en phase de test sur la commune de Chevilly-Larue (94), et les retours sont très positifs tant du côté des locataires âgés que de celui des gardiens.

A photograph of three people sitting around a table in a meeting. On the left, a woman with glasses and a blue top is smiling. In the center, a man with glasses and a blue sweater is looking down at a laptop. On the right, a woman with curly hair is looking towards the man. The background is bright and out of focus. A red horizontal line is positioned below the word 'proposition' in the title. The text 'proposition 4' is overlaid on the image in a white, sans-serif font.

proposition 4

PROPOSER AUX HABITANTS
UNE PLATEFORME DE GESTION
DES SERVICES DU QUOTIDIEN



Faciliter la vie des seniors en leur proposant, via une plateforme online et la mise à disposition d'un local sur place, un dispositif d'échange de services entre voisins ainsi que l'accès à des prestataires sélectionnés à tarifs négociés.

les services du quotidien, un indispensable

Ce type de dispositif doit permettre de répondre à deux enjeux : faciliter la vie des seniors et les aider à conserver un rôle social en leur permettant de se sentir utile.

LES SERVICES DU QUOTIDIEN, DEUX OPTIONS POSSIBLES

ÉCHANGE DE SERVICES ENTRE LES MEMBRES (NON-MARCHAND)

Les membres s'échangent des services rémunérés en monnaie fictive, avec laquelle ils peuvent bénéficier d'autres services proposés par leurs voisins.

Exemples: baby-sitting, cours de mathématiques, cuisine, massage et coiffure, etc.

Un salarié peut assurer l'animation la première année lors du lancement de la plateforme. Le dispositif est ouvert aux habitants d'un même quartier.

PARTENARIAT AVEC DES ARTISANS ET PROFESSIONNELS LOCAUX (MARCHAND)

La plateforme de services peut également inclure des prestations payantes, notamment dans le cas d'interventions techniques nécessitant une expertise ou pour répondre à des situations d'urgence. Le professionnel engage sa responsabilité sur la prestation fournie. L'entité qui gère l'ensemble du dispositif définit au préalable les prestations qui nécessitent la présence d'un professionnel.

Exemples : le changement d'une ampoule cassée qui peut être source d'angoisse pour un résident âgé ou la pose d'une barre de maintien.

Le locataire peut soit souscrire à un abonnement, soit payer les services de manière unitaire.



MARCHÉ : NEUF / RÉNOVATION



LES SENIORS LES PLUS CONCERNÉS

Les enthousiastes

Les isolés

Les couples aidants/aidés

Les aidés indépendant



ACTEURS CLÉS

Bailleur

Locataire

Promoteur

Animateur

Prestataires

MISE EN PLACE D'UNE PLATEFORME DE SERVICES EN 5 ÉTAPES



ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

Le dispositif nécessite un local dédié (25 000 € environ de coût de construction pour un local de 25 m²).

Il peut être complété par une plateforme internet dont l'investissement initial est d'environ 15 000 €. L'hébergement et la maintenance du site représentent un coût marginal.

Les locataires versent une cotisation annuelle d'environ 15 €/an pour adhérer au système (accéder à la plateforme, proposer des services).

Pour accéder aux services payants, ils paient un abonnement mensuel de 2-3 €/mois.

Pour lancer la dynamique, un animateur peut être engagé la première année pour assurer l'animation du lieu et soutenir les bénévoles, regroupés en association. Ils louent le local auprès du bailleur, pour un loyer d'environ 80 €/mois.

Ce coût est compensé par les cotisations des bénévoles.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation, les prestations payantes passées auprès d'artisans locaux et de professionnels peuvent être intégrées au montage financier de l'opération.



les bénéfices attendus

POUR LE LOCATAIRE :

- Garantie d'une couverture plus importante de services de proximité
- Services à coûts maîtrisés (prestations valorisées en temps ou négociées au travers de conventions)
- Soulager les aidants familiaux, souvent trop sollicités

POUR LE BAILLEUR :

- Prévenir les dégradations
- Prévenir les risques de chutes et d'accidents domestiques des plus fragiles (sécurisation du domicile)
- Répondre à une demande croissante des locataires de davantage de services

les limites

- Sensibilisation des intervenants aux enjeux du vieillissement
- Compétences polyvalentes des intervenants pour limiter le nombre d'intervenants
- Financement des interventions
- Usure des volontaires

mise en pratique

L'ACCORDERIE

L'Accorderie du 14^e arrondissement, à Paris, est un lieu d'échange de services entre voisins. Aucune monnaie réelle n'est en jeu : les participants se facturent mutuellement du temps passé selon les services rendus, et s'appuient sur une plateforme en ligne développée par le Réseau des Accorderies de France. Les services les plus demandés sont les coups de main en bricolage et les services liés au bien-être : massages, coiffure, etc. L'association dispose d'un local, lieu de rencontre des voisins. Deux salariées accompagnent le projet, financé par des partenaires publics et privés, tandis que les habitants s'impliquent de plus en plus dans la gestion de l'Accorderie.

LE SERVICE « BRICOLAGE ET PETITS TRAVAUX » D'IMMOBILIÈRE PODELIHA

Dans le cadre du déploiement du label Habitat Senior Services (HSS), Immobilière Podeliha a passé un contrat avec les prestataires de services en charge de la maintenance de l'ensemble du patrimoine. Les locataires de logements labellisés HSS peuvent bénéficier d'intervention de professionnels pour le bricolage et les petits travaux à des prix préférentiels. Pour cela, ils souscrivent à un abonnement (environ 2-3 €/mois). Ils disposent de la liste des prestataires, qu'ils peuvent ainsi contacter directement.



proposition 5

DYNAMISER LA VIE LOCALE
GRÂCE AU MÉDIATEUR
DE QUARTIER



Assurer l'animation de la vie locale : accueil des nouveaux arrivants, relais d'information, organisation d'événements, fêtes des voisins... par la mise en place de médiateurs de quartier mutualisés.

les missions du médiateur de quartier

Le médiateur a pour missions principales d'assurer l'organisation d'animations de quartier et de favoriser le lien entre les habitants. Il peut également être en charge du dispositif d'échanges de services entre les habitants (cf. proposition 4).

Il favorise les échanges entre les générations et a une attitude privilégiée envers les personnes âgées.

QUI EST LE MÉDIATEUR DE QUARTIER ?

Deux organisations sont possibles :

- Le médiateur peut être un **salarie** recruté spécifiquement pour cette mission par la commune ou l'opérateur de quartier (à mi-temps par exemple). Il s'appuie sur un réseau de bénévoles ou sur les gardiens des immeubles environnants pour relayer des informations.
- Le médiateur peut être un **collectif d'adhérents** à une association créée pour l'occasion, un Club de vie du quartier. Plusieurs personnes assurent la gestion, l'animation, l'accueil et s'organisent en astreinte.

Quel que soit le cas de figure, le dispositif nécessite un local dédié, visible et facilement accessible pour assurer la permanence.

LE NUMÉRIQUE COMME LEVIER DE DÉMULTIPLICATION

Le médiateur peut devenir un « community manager », s'appuyant sur une application numérique et animant une communauté de résidents, se regroupant par affinités/centres d'intérêts.

Cette application de quartier recense des informations utiles type horaires de bus, numéros d'urgence et adresses des commerces/services à proximité, date de prochains événements, informations sur les consommations du logement, etc.

Une plateforme numérique permet au médiateur de concentrer ses efforts sur l'animation de la vie locale.



MARCHÉ : NEUF / RÉNOVATION

Un dispositif idéal dans le neuf : La présence d'un médiateur est particulièrement propice dans la construction d'un nouveau quartier, où l'enjeu est d'établir une véritable dynamique locale.

En rénovation, le dispositif devra s'appuyer sur des réseaux existants afin de ne pas aller à l'encontre de dynamiques existantes.



LES SENIORS LES PLUS CONCERNÉS

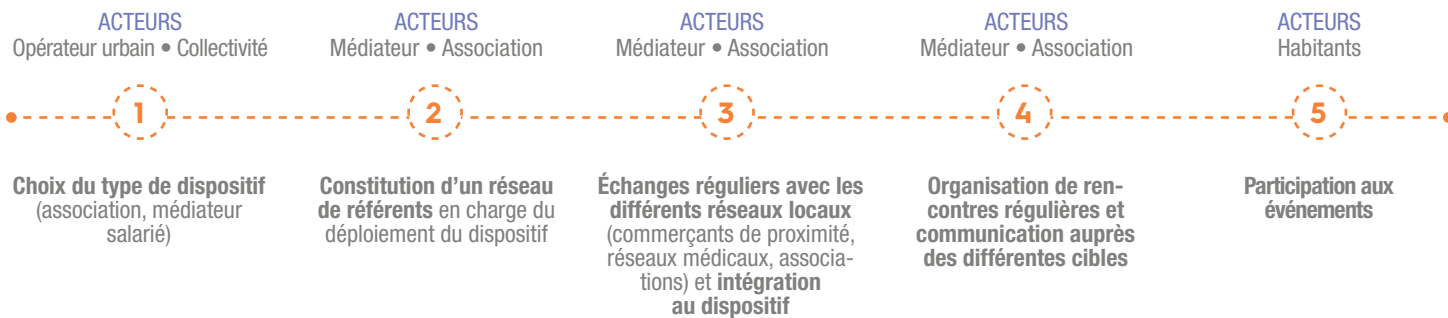
Tous les seniors sont concernés



ACTEURS CLÉS

Collectivité
Association/Médiateur
Habitants
Opérateur urbain

5 ÉTAPES VERS LA MISE EN PLACE D'UN MÉDIATEUR DE QUARTIER



ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

Le médiateur/animateur peut travailler à mi-temps pour le quartier. Son salaire est pris en charge par l'opérateur urbain ou par la collectivité. Pour mener à bien sa mission, il doit disposer d'un local dédié dont le coût de construction est à prendre en compte et s'appuyer sur une plateforme internet (coût estimé à 15 000 € pour sa mise en place).

les bénéfices attendus

- Interlocuteur unique
- Bienveillance envers les plus âgés
- Vie locale renforcée
- Meilleure coordination des différents réseaux de proximité
- Intégration facilitée lors de l'emménagement dans un nouveau quartier

les limites

- Le financement
- Risque d'usure du réseau de bénévoles
- L'importance du profil de la personne recrutée (compétence, personnalité, dynamisme)
- Bien délimiter le rôle de chacun afin de ne pas empiéter sur le travail du gardien

mise en pratique

ERLENMATT, SUISSE

Les habitants du nouveau quartier d'Erlenmatt, dès son inauguration, bénéficient d'un réseau social qui leur est dédié, accessible depuis leur smartphone et autres dispositifs mobiles, pour s'informer de tous les événements et détails pratiques (transports, bourses d'échange locales, petites annonces etc.).

Une animatrice a été mandatée pour lancer la vie de quartier les deux premières années ; ce dispositif a été mis en place par le développeur immobilier.



CONCLUSION

bien vieillir, c'est bien vivre

Le vieillissement de la population est un enjeu sociétal auquel les acteurs de l'habitat se doivent de répondre. A l'interface entre l'individu et son environnement extérieur direct, le logement occupe une place centrale dans le bien vieillir.

La conception des logements doit permettre d'accompagner les individus à toutes les étapes de leur vie et faciliter les grands changements familiaux : passage à la retraite, départ d'un enfant, retour temporaire d'un autre, accueil des petits-enfants, intervention d'un aidant, retour à domicile après une hospitalisation, etc.

Le bien vieillir chez soi, thème de cet ouvrage, c'est finalement le bien vivre chez soi.

Les services attendus ou proposés sont essentiels dans ce bien vivre. Les seniors d'aujourd'hui et de demain anticipent de plus en plus ce « troisième temps de la vie », seul ou en famille, en société, avec leurs proches. C'est pourquoi la compréhension de leurs besoins et l'anticipation de l'évolution de ceux-ci sont essentielles.

Les solutions doivent être trouvées dans une logique partenariale. C'est tout l'objet de ce think tank : confronter les points de vue et retours d'expérience d'acteurs qui, trop souvent encore, travaillent de manière isolée, afin d'identifier les grandes tendances de l'habitat à destination des seniors.

Si cette réflexion a montré qu'il n'y avait pas une solution mais une articulation possible de plusieurs solutions en fonction du contexte de chaque projet, ce think tank a néanmoins permis de mettre en évidence l'importance de penser, dès leur conception, des logements à haut potentiel de personnalisation qui pourront évoluer selon les besoins des habitants. Il a également mis en avant les attentes des seniors en matière de sociabilisation et donc la nécessité d'intégrer aux projets des espaces communs adaptés pour faciliter les échanges mais aussi des services tels que l'instauration d'un « gardien-bienveilleur » ou d'un médiateur de quartier.

Pour Bouygues Construction, cet ouvrage est un moyen d'inspirer collaborateurs et partenaires dans la prise en compte du vieillissement dans l'ensemble des projets d'habitat. Puisse cette contribution favoriser l'émergence de projets et d'expérimentations innovants !



Directeur Prospective et Stratégie,
Bouygues Bâtiment Ile-de-France Habitat Social

Co-pilote du think tank

**Xavier
Rodarie**





anticiper,

PROPOSER ET CONSTRUIRE
LE LOGEMENT POUR DEMAIN AFIN DE
«BIEN VIEILLIR» CHEZ SOI

PRÉSENTATION

des membres du think thank

Fahrudin Bajric

Chargé de mission au Pôle Services à la personne de la Région PACA

Fahrudin participe au développement des projets d'innovation pour les structures adhérent au Pôle Services à la Personne de la région PACA, réseau des services et soins au domicile. La thématique du "bien vieillir à domicile" figure parmi ses sujets de travail. Il a en effet lancé en 2015 auprès des acteurs régionaux, en lien avec le Conseil Régional et AG2R La Mondiale, un projet pour imaginer un cahier des charges fonctionnel d'un habitat intermédiaire moderne et adapté aux besoins des personnes âgées fragiles. Les caractéristiques imaginées sont aujourd'hui testées auprès des seniors des différents territoires de la région.

La présentation du concept est disponible sur :

<http://www.lhabitatdevotregeneration.fr/#firstPage>

Blandine Calcio Gaudino

Responsable du Pôle Santé-Social-Vieillessement au département Développement Numérique des Territoires de la Caisse des Dépôts

Blandine est responsable depuis 2012 du Pôle Santé-Social-Vieillessement au sein du département Développement Numérique des Territoires de la Caisse des Dépôts. Ce département a pour objectifs de mobiliser le levier de l'investissement pour contribuer à la relance économique sur les territoires, de concourir à ce que tous les territoires disposent des meilleures infrastructures et services numériques d'aujourd'hui, et innover pour trouver les services de demain. Il recherche des projets visant à accélérer le déploiement de solutions répondant aux besoins des territoires dans un marché immature ou en émergence ou dans un territoire non ou mal couvert par les offres privées.

Brune de Bodman

Action Tank Entreprise et Pauvreté

Brune a travaillé pendant deux ans pour l'Action Tank Entreprise et Pauvreté, avant de rejoindre début 2016 le cabinet de conseil Bain. Laboratoire d'expérimentations sociales, l'Action Tank réunit entreprises, associations et monde académique pour développer des projets économiquement soutenables, contribuant à réduire la pauvreté et l'exclusion en France. Le logement figure parmi ses principaux axes de travail. En 2015, Brune a lancé un projet sur l'habitat des seniors fragiles à revenus modestes.

des membres du think thank

Marie Dumas

Chef de projet habitat
adapté et spécifique de
Valophis Habitat

Marie est en charge de la politique habitat adapté et spécifique de Valophis Habitat. Opérateur social de premier plan avec un patrimoine de 40 000 logements, Valophis est présent dans toute l'Île-de-France et principalement dans le Val-de-Marne. Soucieux de répondre aux besoins de ses locataires et de favoriser le maintien à domicile, Valophis Habitat a mis en œuvre sa politique d'adaptation depuis de nombreuses années avec l'appui d'ergothérapeutes selon trois grands axes : adapter, recenser et codifier le patrimoine et adapter la gestion et le service. Au total, plus de 1 000 logements ont été adaptés depuis 2007.

Laurie Espinosa

Responsable développement
durable d'ICF Habitat

En charge de l'animation de la politique développement durable, Laurie accompagne les filiales d'ICF Habitat dans la mise en œuvre de leurs engagements environnementaux et sociétaux. A la tête d'un patrimoine de plus de 100 000 logements, ICF Habitat loge plus de 300 000 personnes sur l'ensemble du territoire. Le Groupe s'est engagé à adapter au moins 2 000 logements sur la période 2011-2016, au profit des personnes âgées ou à mobilité réduite, et à accompagner toutes les situations individuelles. Les initiatives vont de la réalisation de travaux d'adaptation dans le parc ancien au développement de programmes spécifiques dans le cadre de l'habitat intergénérationnel.

Serge Guérin

Sociologue

Spécialiste des questions liées au vieillissement et à la seniorisation de la société, Serge est docteur HDR en sciences de l'information et de la communication. Il est également professeur au Groupe INSEEC, où il dirige le diplôme «Gestion des établissements de santé». Il est l'auteur de nombreux ouvrages et articles sur la sociologie des seniors et sur les rapports de la société française avec le vieillissement, dont Silver Génération, publié en mars 2015. Il cherche à améliorer l'image des personnes âgées dans la société, à revaloriser les métiers de l'accompagnement et du lien social et soutenir les politiques en faveur de l'intergénération.

Claudine Guidat

Professeur à l'Université
de Lorraine

Ancienne conseillère régionale de Lorraine et première adjointe au maire de Nancy, Claudine est fondatrice de l'ENSGSI (École nationale supérieure en génie des systèmes industriels) de Nancy dont elle a assuré la direction jusqu'en 2009. Professeur à l'Université de Lorraine, elle est titulaire de la chaire REVEs (renaissance écologique des villes et des territoires). À ce titre elle est co-fondatrice du Smart City Living Lab, et participe au développement de la plateforme Fabliving Lab dont la vocation est d'accélérer l'innovation sous contraintes fortes en impliquant les utilisateurs dans leur conception. L'accompagnement du vieillissement chez soi, en santé et autonome est l'un des trois enjeux de la chaire REVEs.

Elisabeth Hercberg

Ergothérapeute et co-fondatrice
de la société La Kleh

Ergothérapeute, Elisabeth a cofondé la société La Kleh où elle intervient dans le domaine de la qualité d'usage et de l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, sur des missions d'évaluation des besoins des personnes, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de conseil aux architectes et acteurs de la construction et de formation des intervenants. Elle a également été membre de la commission handicap de la Fondation de France et experte à la Direction de la Compensation de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie.

Badr Rharbi

Responsable du pôle stratégie
du patrimoine de RIVP

Badr est responsable du plan stratégique du patrimoine de la RIVP dont l'accessibilité, le handicap et le vieillissement sont des axes prioritaires. Le plan d'action vise à rendre accessible 40 % du patrimoine et à adapter 3 % du parc à horizon 2020. L'investissement annuel est de 3M €. L'objectif à court terme est maintenant de développer une offre de services aux locataires en matière de vieillissement.

A la tête de près de 57 000 logements (habitations & foyers), la RIVP est l'un des acteurs majeurs du logement social à Paris.

Pierre-Eric Turpault

Responsable du
département Patrimoine
d'Immobilier Podeliha

Pierre-Eric est responsable du département Patrimoine d'Immobilier Podeliha, opérateur de référence du logement social dans la région des Pays de la Loire et filiale d'Immobilier 3F.

Pour favoriser le bien vieillir à domicile des personnes âgées et prolonger leur autonomie dans leur logement, Immobilier Podeliha a déployé le label Habitat Senior Services (HSS) de l'association Delphis sur une partie de son patrimoine. En 2015, près de 300 logements sont labellisés (HSS). Il existe également au sein d'Immobilier Podeliha une commission adaptation qui permet de répondre via des adaptations techniques ciblées (remplacement de la baignoire par une douche, pose de barres de maintien, motorisation des volets roulants, ...) à des problématiques particulières du locataire de plus de 60 ans dans l'utilisation quotidienne de son logement. Cette commission permet l'adaptation de plus de 200 logements par an.

REMERCIEMENTS

pour votre contribution précieuse

Bouygues Construction souhaite remercier chaleureusement **Serge Guérin** d'avoir parrainé le think tank et d'avoir apporté toute son expertise pour enrichir les réflexions et échanges.

Outre les experts du think tank, Bouygues Construction remercie les **spécialistes rencontrés** qui ont fait part de leur expertise sur le sujet :

Camille Boutte | Alain Franco | Olivier Gualtierotti | Catherine Joubert | Mohammed Malki | Carole Rivière | Sophie Schmitt | Matthieu Vendomele

Nous remercions également les **collaborateurs** de Bouygues Construction qui ont apporté leur expertise :

Virginie Alonzi | Valérie Barlois Leroux | Jean-Charles Bertrand | Matthieu Dejean | Matthieu Gauvin | Xavier Gauvin | Patricia Lorre | Marie Lenormand | Clara Marion | Laurent Michelin | Xavier Rodarie | Claude Rolland | Antoine Thomazo | Pascal Pelique | Philippe Vereecke



BIBLIOGRAPHIE

- AUTONOM'LAB, Étude sur « l'Habitat Regroupé Adapté », mai 2014
- BOULMIER Muriel, Rapport « Bien vieillir à domicile, enjeux d'habitat, enjeux de territoires », juin 2010
- BROUSSY Luc, Rapport « l'Adaptation de la société au vieillissement de sa population, France année zéro », Janvier 2013
- Sous la direction de GUERIN Serge, Ouvrage « Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens », 2008
- Groupe Caisse des Dépôts, « @utonomie et bien vieillir – Habitat, territoires et numérique », 2013
- ANAH et CNAV, Rapport sur « Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées », décembre 2013

LISTE DES ACRONYMES

AGGIR	Autonomie gérontologie groupes iso-ressources
AGIRC	Association générale des institutions de retraite des cadres
ANAH	Agence nationale de l'habitat
APA	Allocation personnalisée d'autonomie
ARRCO	Association pour le régime de retraite complémentaire des salariés
CARSAT	Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail
CCAS	Centre communal d'action sociale
CLIC	Centre local d'information et de coordination
CNAV	Caisse nationale d'assurance vieillesse
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
GIR	Groupe iso-ressource
MSA	Mutualité sociale agricole
NTIC	Nouvelle technologie de l'information et de la communication
TFPB	Taxe foncière sur la propriété bâtie



CRÉDITS

© Crédits photos : Patrick Forget pour Notre Temps | FaceA Ortola |
Shutterstock - droits réservés | Stefano Tinti - Shutterstock.com
© Conception, création graphique : agence RJS
© Illustrations : Antoinette Metzger | agence RJS
Imprimé sur du papier certifié PEFC issu de forêts gérées durablement.



BOUYGUES CONSTRUCTION
1, avenue Eugène Freyssinet Guyancourt
78065 Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex - France
Tél. : +33 (0)1 30 60 33 00

www.bouygues-construction.com
www.blog.bouygues-construction.com