

L'HABITAT SOCIAL INTERGÉNÉRATIONNEL

L'EXEMPLE DU VAL-D'OISE



MARS 2020

5.18.014



institutparisregion.fr

val
d'oise **V**
le département

L'INSTITUT
PARIS
RÉGION

L'HABITAT SOCIAL INTERGÉNÉRATIONNEL

L'EXEMPLE DU VAL-D'OISE

Mars 2020

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
www.institutparisregion.fr

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société: Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Lucile Mettetal

En partenariat avec la direction des personnes âgées du conseil départemental du Val-d'Oise

Avec la collaboration de Caroline Laborde, ORS Île-de-France

Cartographie réalisée par Stéphanie Lesellier et Marie Pagezy

N° d'ordonnancement : 5.18.014

Crédit photo de couverture : ninelutsk / iStock photo

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / L'Institut Paris Region / année

Remerciements : Christel Brunet, Raphaëlle Gilaber, Marie Lerivrain, Noëlle Mazon et Éric Vialatel (Les Maisons de Marianne). Corinne Poinlane et Corinne Prudhomme (Val d'Oise Habitat). Elodie Beauvisage (CDC Habitat). Le CCAS de la ville de Gonesse. Bilal Benosmane et Axel Verrechia (gardiens des résidences de Luzarches et de Vauréal). Les habitants de la résidence Les Maisons de Marianne à Vauréal. Les habitants de la résidence les Closbilles à Cergy. Cherifa, Sophie et Rebecca, habitantes des résidences de Vauréal et de Luzarches.

Sommaire

Introduction	5
Vieillesse, santé et incapacité.....	6
L'intergénérationnel, une philosophie de l'échange.....	7
Des lieux adaptés.....	8
L'animation et les services.....	9
Quelle mixité intergénérationnelle pour faire vivre une résidence ?.....	13
Le vécu, paroles d'habitantes.....	14
Les conditions de réussite d'une résidence intergénérationnelle.....	17
Conclusion	18
Un petit détour chez nos voisins allemands : les maisons des générations.....	19
Bibliographie	21

Introduction

Pour les personnes vieillissantes, rester à domicile est le symbole d'une autonomie prolongée et d'une liberté individuelle au quotidien. C'est aussi être confronté aux difficultés de la solitude et aux risques liés à l'isolement. Parallèlement, l'hébergement institutionnel, s'il assure la protection et la sécurité des personnes accueillies, fait effet de repoussoir, associé à une confiscation de ses décisions et à une négation de son individualité.

En France comme ailleurs en Europe, le mouvement de désinstitutionnalisation s'amplifie, diversement soutenu par les réglementations nationales. Il se traduit par le développement d'une offre d'habitat alternative, entre le domicile strictement privatif ou historique et l'établissement médico-social. Il répond au libre choix de son mode et de son lieu de vie, proclamé par les pouvoirs publics.

Au printemps 2017, le gouvernement a créé l'Observatoire de l'habitat inclusif. L'ambition est de développer une nouvelle offre visant à dépasser le diptyque domicile – établissement. En 2018, la loi ELAN¹ apporte une définition légale de l'habitat inclusif à destination des personnes âgées ou en situation de handicap, qui choisissent, à titre de résidence principale, un mode d'habitation regroupé entre elles ou avec d'autres personnes, assorti d'un projet de vie sociale et partagée, dont l'objectif est de favoriser le vivre-ensemble. Il s'agit de passer de l'hébergement à l'habitat, en considérant que le logement ne peut être à lui seul inclusif.

Ainsi, de la stricte compétence du secteur médico-social, la prise en charge du vieillissement est devenue une préoccupation grandissante des acteurs de l'habitat, qui doivent se pencher sur l'adaptation des lieux et des logements, le développement de services dédiés, tout en favorisant le lien social et les interactions. Une préoccupation accentuée par les statistiques démographiques qui, en Île-de-France, montrent que les effectifs des plus de 60 ans devraient s'accroître d'environ 45 % d'ici 2040 (soit près d'un million d'individus en plus), et c'est dans les départements de grande couronne que l'augmentation sera la plus importante.

Depuis quelques années, les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers proposent aux communes des projets d'habitat intergénérationnel, considérant que l'entraide, la solidarité et la transmission peuvent amener des publics d'âges variés à se rencontrer sur des intérêts communs et contribuer à la prévention de la perte d'autonomie. Dans le Val-d'Oise, Les Maisons de Marianne ouvrent prochainement leur cinquième résidence avec le bailleur Val d'Oise Habitat, et 7 résidences sont en projet avec les bailleurs Action Logement, LSVO, Vilogia, Batigère et Erigère. De son côté, CDC Habitat élabore également des programmes qui offrent aux retraités un environnement social et architectural adapté au vieillissement.

Outre l'adaptation des lieux à la perte d'autonomie et de mobilité, ces opérations intègrent un projet social, propice à développer une vie collective, à promouvoir la citoyenneté, et à lutter contre l'isolement.

Un animateur peut être missionné pour assurer le projet de vie, impulser une dynamique de groupe, encourager l'attention réciproque, favoriser l'insertion dans le quartier et les liens avec le voisinage... Il peut s'appuyer sur des bénévoles pour faire vivre le projet, comme par exemple faire appel aux compétences locales pour organiser des activités.

Dans la plupart des cas, l'impulsion de la commune est déterminante. Si les résidences intergénérationnelles séduisent les élus locaux, l'État reste vigilant à ne pas encourager une forme de discrimination par l'âge qui serait contraire au principe même du logement social.

¹ La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Vieillesse, santé et incapacité

En 2018, l'espérance de vie à la naissance en Île-de-France est de 81,1 ans pour les hommes et de 85,9 ans pour les femmes². Depuis 1970, les espérances de vie à la naissance ont tendance à augmenter en Île-de-France comme dans les autres régions françaises du fait d'une combinaison de facteurs : progrès médical, amélioration de l'accès aux soins de santé, changements dans les comportements individuels (hygiène, prévention) en lien avec la hausse du niveau d'éducation, même si, depuis 2012, les gains d'années en espérance de vie sont moins importants. Une question primordiale est de savoir si ces années de vie gagnées sont des années de vie en bonne ou en mauvaise santé. En France en 2017, les hommes de 65 ans peuvent espérer vivre 47,4 % des années leur restant à vivre en bonne santé, soit 9,3 ans et les femmes 45,8 % soit 10,8 ans³. Dans les années récentes, il semble que la part d'espérance de vie en bonne santé décline sensiblement, particulièrement pour les 50-65 ans, âge critique de survenue de limitations fonctionnelles et restrictions d'activité.

Les dynamiques de la santé aux âges élevés sont complexes. Avec l'âge, le risque de maladie chronique augmente et les situations de polyopathie sont fréquentes : entre 40 % et 70 % des 75 ans ou plus sont traités pour plusieurs pathologies, selon que l'on prenne ou non en compte l'hyperlipidémie et l'hypertension artérielle. Les plus fréquentes sont les pathologies de l'appareil circulatoire qui représentent après 65 ans, 36 % des motifs d'admission en affection longue durée (ALD)⁴ et 29 % des causes médicales de décès⁵. Les tumeurs constituent l'autre grande cause de morbidité et de mortalité après 65 ans, avec 23 % des admissions en ALD et 27 % des décès de ce groupe d'âge. Les démences, et notamment la maladie d'Alzheimer, touchent une proportion relativement importante des plus de 75 ans. En 2017, l'Assurance-maladie dénombre 537 800 personnes âgées de 75 ans ou plus prises en charge pour démences (dont maladie d'Alzheimer)⁶. Avec l'âge, les problèmes fonctionnels (sensoriels, physiques ou cognitifs) deviennent aussi de plus en plus fréquents et se complexifient en se combinant les uns aux autres. La forme sévère la plus courante, qui concerne 18 % des Franciliens des 85 ans ou plus, est celle qui combine au moins une limitation motrice sévère (membres inférieurs ou supérieurs) avec au moins une limitation sensorielle sévère (vue ou audition) [Laborde, 2013]. Mais si ces pathologies et problèmes fonctionnels nécessitent un recours à des soins ou aides techniques, leur présence ne dit rien sur l'impact qu'elles ont sur la vie des personnes âgées. Dans l'évaluation des besoins de santé d'une personne âgée, il est important de considérer comment ils interagissent et impactent sa capacité à réaliser les activités qu'elle souhaite.

Un des défis majeurs qui doit être relevé avec le vieillissement est la diversité des états fonctionnels des personnes âgées. On ne peut pas définir l'état de santé type d'une personne âgée. Il y a parmi les personnes de 80 ans et plus, certaines qui affichent de très bonnes capacités sensorielles, physiques et mentales (37 % des Franciliens de 85 ans ou plus déclarent n'avoir aucun problème fonctionnel sévère) et d'autres (34 %) qui déclarent plusieurs limitations dans la réalisation d'activités du quotidien (comme se laver, se déplacer, aller faire ses courses). Cette diversité des états de santé aux âges avancés n'est pas le fruit du hasard. Une petite partie des différences est expliquée par l'héritage génétique, mais la plupart est due aux conditions de vie (y compris celles vécues pendant l'enfance) ; aux conditions de travail (travail de nuit, répétitif, physiquement exigeant, exposition aux produits nocifs) ; aux habitudes de vie (alimentation malsaine, sédentarité, consommation d'alcool et de tabac) ; à l'environnement physique (logement, aménagement urbain, accès aux transports, aux commerces de proximité, aux lieux de participation sociale...). Ces facteurs commencent à agir dès l'enfance, puis ils vont se cumuler et se combiner tout au long de la vie pour créer des états de santé différenciés aux âges avancés. Ainsi d'importantes inégalités sociales sont observées aux âges avancés face à la santé et à l'incapacité. Les sujets âgés appartenant aux catégories les plus défavorisées (les moins diplômés, les anciens ouvriers...) sont plus nombreux que ceux appartenant aux catégories les plus favorisées (haut niveau de diplôme, anciens cadres...) à déclarer des pathologies, sont plus touchés par les problèmes fonctionnels et ont plus de risques que ces derniers s'accompagnent d'une restriction d'activité. Il existe en effet des inégalités sociales dans les capacités à mobiliser les aides et ressources individuelles et collectives disponibles et maintenir son autonomie, suite à des problèmes fonctionnels. À titre d'illustration, à 35 ans, un ouvrier peut espérer vivre sept ans de moins qu'un cadre, et ces années de vie plus courtes seront davantage des années en mauvaise santé (78 % des années restant à vivre sont en bonne santé pour un ouvrier *versus* 85 % pour un cadre).

² Source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2012749/TCRD_050.xls

³ Source : Eurostat [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Life_expectancy_at_age_65,1980-2017_\(years\).png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Life_expectancy_at_age_65,1980-2017_(years).png) & https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Healthy_life_years_statistics#Healthy_life_years_at_age_65

⁴ Source : Cnamts, CCMSA, RSI. Bases nationales des admissions en affections de longue durée (ALD) 2011-2013, exploitation FNORS, exploitation secondaire ORS Île-de-France.

⁵ Source : Inserm CépiDc. Bases nationales des causes médicales de décès 2010-2012, exploitation ORS Île-de-France.

⁶ Source : Ameli. Site de l'Assurance-maladie. www.ameli.fr

L'identification de ces inégalités est importante pour les décideurs politiques, car il est crucial de savoir que ce sont souvent ceux qui ont les plus grands besoins en santé qui ont le moins de moyens pour y répondre, y compris chez les plus âgés.

Proposer des environnements adaptés aux besoins des personnes âgées est une des stratégies clés pour favoriser un vieillissement en bonne santé. En vieillissant, les personnes âgées peuvent devenir dépendantes de leur environnement résidentiel et restreindre leurs déplacements autour de leur maison. Les caractéristiques des aires résidentielles vont agir comme des obstacles ou des facilitateurs sur la capacité à réaliser des activités, à maintenir son niveau d'autonomie, en dépit de problèmes fonctionnels. Aussi, les environnements résidentiels qui présentent des passages piétons, des trottoirs adaptés, des bancs, des espaces verts, des commerces alimentaires, des équipements culturels... encouragent les personnes âgées à se sociabiliser avec leur communauté et à rester actifs. À l'inverse, des environnements résidentiels où la personne âgée ne se sent pas en sécurité avec peu d'aménagements pour les piétons, peu de commerces, beaucoup de trafic routier limitent l'interaction sociale, la marche, augmentent le risque de chute et contribuent à ce que les résidents soient moins actifs et plus dépendants. Le logement et son niveau d'adaptation est un autre déterminant clé de la santé et de la qualité de vie des personnes âgées. Adapté aux compétences du sujet âgé, il permet d'améliorer les capacités des personnes âgées à maintenir un niveau d'activité, favorise l'état de santé mentale et réduit le risque de chutes. Les adaptations du logement les plus efficaces sont celles qui sont construites avec la personne âgée, sur la base de ses compétences (physiques, sensorielles, cognitives, sociales, intellectuelles, psychosociales...) et de ses envies d'activités à la maison ou dans sa communauté, car il existe un niveau d'adaptation optimal qui nourrit les compétences personnelles de chaque individu et des pressions environnementales trop faibles (comme les institutions qui offrent souvent un niveau de pression environnemental homogène) ou trop élevées (comme un immeuble sans ascenseur pour une personne âgée étant en incapacité de monter des marches) peuvent créer des comportements délétères. Dans ce contexte, le développement de nouvelles formes d'habitat intermédiaire comme l'habitat intergénérationnel et inclusif apparaît comme une opportunité de sortir du diptyque domicile ordinaire – maisons médicalisées, de proposer des environnements adaptés à la diversité des états de santé aux âges élevés et ainsi de favoriser l'autonomie fonctionnelle et la participation sociale des personnes âgées.

L'intergénérationnel : une philosophie de l'échange



La salle de convivialité de la Maison de Marianne à Vauréal
© Lucile Mettetal – Institut Paris Region

Partant du constat que la très grande majorité des personnes âgées souhaite vivre à domicile et que le logement traditionnel est souvent inadapté à la perte d'autonomie, les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux proposent depuis quelques années aux communes, des projets d'habitat intergénérationnel. L'idée est de miser sur l'entraide, la solidarité et la transmission pour amener des publics d'âges variés à se rencontrer sur des intérêts communs, contribuant ainsi à la prévention de la perte d'autonomie. Dans le Val-d'Oise, des promoteurs comme Marianne Développement, des bailleurs sociaux comme Val d'Oise Habitat ou CDC Habitat, élaborent des programmes associant une architecture adaptée, des espaces mutualisés et des services à la carte.

Outre l'adaptation des lieux à la rencontre et à la perte d'autonomie, tout l'enjeu réside dans l'animation. Il s'agit de favoriser la participation des résidents à des activités communes, en s'appuyant sur leurs envies et leurs compétences, et de promouvoir ainsi l'insertion des seniors dans la collectivité. Selon Éric Vialatel, fondateur des Maisons de Marianne, « *l'intergénérationnel n'est pas une finalité mais l'opportunité d'un fonctionnement pertinent, en sollicitant les locataires selon leur bonne volonté, qu'ils soient âgés ou jeunes. L'intégration sociale est inhérente au bien vieillir, mais l'image des personnes vieillissantes dans notre société n'y aide pas. Si vous faites cohabiter des personnes âgées entre elles, vous créez des ghettos et vous tuez la vie sociale. La plupart des structures soit-disant adaptées sont infantilisantes à l'égard des personnes âgées : des environnements surprotégés au sein desquels les personnes sont entièrement assistées [...] La résidence intergénérationnelle est considérée comme propice au maintien à domicile des seniors, mais on oublie trop souvent que la réussite de ce type d'habitat ne passe pas exclusivement par le bien-être des plus âgés mais aussi par la bonne intégration des plus jeunes* ».

Pour CDC Habitat, « la résidence est un lieu de vie, avec des personnalités et des âges variés où l'on partage un peu de son temps, ce n'est pas une communauté. Respecter le libre choix et l'intimité de chacun est essentiel. Il s'agit de faire vivre des relations de soutien et d'entraide à double sens (je donne et je reçois). Une médiation est nécessaire pour initier le processus et le maintenir dans le temps avec les habitants, la collectivité ou la participation d'associations présentes sur la commune ».

L'objectif est de permettre à une personne retraitée de demeurer au sein de la résidence tout le restant de sa vie et en toute autonomie. Toutefois, il y a une limite à la prise en charge. La résidence intergénérationnelle n'est pas un foyer-logement, ni une structure susceptible de prendre en charge des personnes dépendantes lourdes. Si une telle dépendance survient au cours du temps, il sera nécessaire d'accompagner la personne concernée vers un établissement spécialisé.

Des lieux adaptés



La cuisine de la salle commune de la résidence des Closbilles à Cergy

© Lucile Mettetal – Institut Paris Region

Il s'agit d'immeubles collectifs d'environ 80 à 130 logements, intégrant une mixité de types de logement, allant du T1 pour les jeunes adultes au T4 pour les familles au sein des résidences CDC Habitat, et du T1 au T3 pour Les Maisons de Marianne avec quelques T4, voire T5 selon les demandes de l'État. La marque fait l'hypothèse que la personne âgée et le jeune couple ou la famille monoparentale sont complémentaires et que les quelques grands logements serviront néanmoins pour l'intergénérationnel. Au sein des résidences Maisons de Marianne, la totalité des appartements sont aménagés aux normes « handicapés » et peuvent donc accueillir les personnes à mobilité réduite. Les logements sont conçus selon le plus grand dénominateur commun des besoins : grandes douches dites italiennes, volets électriques, cuisines ouvertes, chambres équipées de veilleuses, WC dans les salles de bains, et code couleur selon les

étages de l'immeuble. Du côté de CDC Habitat, les équipements des logements sont adaptés en fonction de l'âge et de ses spécificités (appartements jeunes adultes, appartements familles, appartements seniors). Ces derniers sont dotés d'un cheminement lumineux, d'un bac extra plat avec siège de douche et de volets roulants motorisés, respectant ainsi le cahier des charges de l'Agirc-Arrco. À la résidence des Closbilles, tous les logements disposent d'un système de vidéophonie qui permet aux résidents, grâce à une tablette, d'être en contact entre eux et avec le gardien sans avoir besoin de se déplacer.

Pour CDC Habitat comme pour Les Maisons de Marianne et Val d'Oise Habitat, il s'agit de permettre aux seniors de conserver leur autonomie mais aussi de bénéficier de suffisamment d'espace pour qu'ils puissent garder une partie de leur mobilier. Ainsi, les logements dédiés aux plus âgés sont les T2 ou les T3, d'une superficie de 47 à 65 m². Sur le plan architectural, la résidence intergénérationnelle cherche à créer les conditions propices aux interactions. Une grande attention est portée aux parties communes de la résidence (salle de convivialité, espaces de rencontre dans les étages, hall(s), jardin, etc.) avec le souci constant d'en faire des lieux qui stimuleront la rencontre. La loge du gardien est située à proximité du hall et de la salle commune de telle façon qu'il puisse assurer à la fois son rôle d'accueil, de gestionnaire de la salle et d'accompagnateur du projet social. La salle commune d'environ 80 m² offre une grande modularité d'usage, soit par des espaces dédiés, soit par un système de cloisons amovibles.

Elle intègre un coin cuisine permettant l'organisation de repas pris en commun, et peut être accessible depuis l'extérieur pour favoriser le développement de projets sociaux entre la ville et les habitants. Les espaces extérieurs sont conçus pour accueillir un jardin partagé dont l'aménagement sera défini par les résidents. Enfin des bancs, particulièrement demandés par les seniors, sont également intégrés. Au sein des Maisons de Marianne et de certaines résidences de CDC Habitat, un espace bien-être permet d'accueillir des intervenants extérieurs comme un coiffeur, un kiné ou un masseur.

« Nos Maisons de Marianne sont des habitats solidaires qui encouragent les rencontres avec des lieux d'échanges accessibles à tous les résidents : un espace convivialité, une tisanerie, un espace bien-être, des jardins potagers pédagogiques, des lieux culturels ou d'échanges... Le fait qu'ils soient tous ouverts sur le quartier et la ville permet de déstigmatiser les résidents et encourage un bien-vivre à l'échelle de la commune ». (Raphaëlle Gilaber, directrice générale, Les Maisons de Marianne)

L'animation et les services

Les résidences CDC Habitat



Les carrés potagers de la résidence des Closbilles
© Lucile Mettetal – Institut Paris Region

La salle commune permet d'organiser des ateliers à l'initiative des habitants, du gardien ou de la ville. Dès que la résidence est occupée, une rencontre est organisée autour d'un verre, afin que les habitants apprennent à se connaître, et dans l'objectif de susciter et de recueillir des propositions d'ateliers ou d'événements. Dans la majorité des cas, une association de locataires se structure en vue d'organiser des activités. Les communes, souvent à l'initiative du projet, entretiennent une collaboration étroite avec les résidences, qu'il s'agisse de l'animation en lien avec les associations locales, par exemple, ou des services comme le portage des repas. Le gardien garde la maîtrise de la salle commune pour éviter les mauvais usages ou les appropriations. Les gardiens sont choisis pour leur appétence envers les activités d'animation et une formation leur est proposée afin de les accompagner dans ce rôle.

Du côté des habitants, la philosophie du libre choix est privilégiée. La signature d'une charte, à leur arrivée dans les lieux, leur rappelle les notions de vivre ensemble et les spécificités de la résidence qui mise sur les activités partagées pour faire vivre le lien social. L'incitation à participer à tel ou tel atelier, spectacle, repas partagé, ou conférence se fait par voie d'affichage, et de manière orale et spontanée lorsque le gardien croise les locataires.

Dans certaines résidences, comme à Nanteuil, des tarifs préférentiels sont négociés avec des prestataires extérieurs (coiffeurs, kiné...) qui viennent proposer leurs services aux résidents au sein d'un local dédié.

Zoom sur la résidence des Closbilles à Cergy



Façade et jardin de la résidence des Closbilles
© Lucile Mettetal – Institut Paris Region

À mon arrivée dans les lieux, je suis accueillie par le gardien qui me fait visiter la résidence ouverte depuis 2016 et décorée de mosaïques fabriquées par les habitants. La salle commune climatisée est équipée d'une cuisine, d'un coin bibliothèque, d'un écran géant pour les matchs de foot et d'un piano.

Dans la salle commune, 5 à 6 personnes discutent autour d'un café. Il s'agit pour la plupart de retraités, à l'exception d'un chauffeur de taxi qui a emménagé depuis et apprécie de pouvoir bavarder avec ses voisins. Très vite, je comprends qu'il s'agit d'un noyau d'habités qui se retrouvent régulièrement pour bavarder autour d'un café, jouer aux cartes et surtout s'occuper du potager. Même s'ils ont manifestement du plaisir à être ensemble, tous déplorent le manque d'investissement des autres locataires, y compris les seniors, et soulignent la difficulté à les impliquer dans le projet social.

Lorsque des événements sont organisés (il peut s'agir d'une pièce de théâtre, d'une conférence, d'un atelier manuel, d'une formation premiers secours, d'un karaoké ou encore d'un concert à l'occasion de la fête de la musique), ils ont à cœur, avec l'aide du gardien, de vouloir fédérer le plus possible de locataires, mais la tâche est rude, et une forme de lassitude semble les atteindre. « *Sur 30 seniors, à peine une quinzaine participe régulièrement. On devrait couper la TV pour que les gens descendent... Ils ne réalisent pas que c'est une chance de vivre ici ; d'ailleurs les voisins qui ont acheté plus loin nous disent si on avait su on aurait demandé une location chez vous ! On devrait n'accepter que les gens qui sont motivés par les activités communes et les échanges, mais quand tu as attendu un logement pendant quatre ans, tu prends le premier qu'on te propose...* ». J'apprends néanmoins que les repas partagés ont du succès et sont propices à « faire sortir » un maximum de résidents. L'option choisie est celle des spécialités gastronomiques propres à la culture de chacun. Ainsi, s'appuyer sur l'envie de tel ou tel résident de faire découvrir les spécialités culinaires de son

pays d'origine semble un bon moyen de créer du lien. « *Il y a deux mois, le couscous préparé par les femmes a réuni une trentaine de personnes, la soirée crêpes a bien marché aussi. On fait aussi des soirées où chacun vient avec sa spécialité. Et on a deux cuisiniers et un pâtissier qui vivent ici !* ». En outre, le sujet de l'alimentation est une thématique récurrente puisqu'une association de la ville vient régulièrement proposer des séances de sensibilisation intitulées « bien manger dans son assiette ».

Les carrés potagers (fraises, framboises, pommes de terre, haricots verts, fenouil, betteraves, carottes, herbes aromatiques, tomates, salades...) sont à proximité de la salle commune qui s'ouvre sur un espace extérieur agréable et bien entretenu. Du fait de ses compétences, un des retraités semble avoir pris en main la direction du potager, mais l'ensemble du petit groupe (surtout les hommes) est concerné. Ce sont les mêmes qui entretiennent les espaces verts afin de faire baisser les charges. « *Moi je suis descendue parce qu'une voisine m'a demandé de l'aider à ramasser les pommes de terre, sinon toute seule je n'aurais jamais osé* ».

Le gardien se dit facilitateur et met en contact l'association des locataires avec les associations locales. Il accueille les nouveaux arrivants pour leur faire visiter les lieux et leur présenter le projet social de la résidence. Il gère l'ouverture de la salle, mais l'association a le double des clés lorsqu'il est absent. Il assure également le lien avec le bailleur pour faire valider tel projet ou tel projet évènement.

Les Maisons de Marianne



Le local bien être de la Maison de Marianne de Vauréal
© Lucile Mettetal – Institut Paris Région

Basé sur la philosophie du partage, le modèle économique et social des Maisons de Marianne s'appuie également sur les résidents et les associations locales. Le pilotage de l'animation est assuré par une coordinatrice. Son rôle est avant tout de détecter les talents des aînés et d'encourager leur sentiment d'utilité pour lutter contre leur isolement. Les gardiens sont formés par les équipes des Maisons de Marianne. Les « cafés papote » organisés dans la salle commune, tout comme les rendez-vous réguliers avec les élus et les CCAS, permettent d'adapter l'offre d'animations aux demandes exprimées. La richesse des échanges repose sur un petit groupe de seniors mais aussi beaucoup sur les interactions avec l'environnement. À Montigny-lès-Cormeilles, les résidents de l'Ephad voisin viennent régulièrement faire un loto, et, à l'inverse, les résidents de la Maison de Marianne vont participer à des ateliers cuisine. C'est aussi à

Montigny que, pour valoriser l'expérience et le vécu de chacun, une conteuse recueille les témoignages des aînés qui ont connu l'évolution de la ville, en vue d'écrire une pièce de théâtre.

C'est la structure commerciale des Maisons de Marianne qui s'occupe de la mise en route de l'animation. Dès lors que le fonctionnement est rodé, il y a une année de chevauchement entre Maisons de Marianne Service (MMS) et l'association Marianne Solidarité, puis un transfert de l'animation à Marianne Solidarité. La seule mission que conserve Maison de Marianne Services, c'est l'audit annuel de manière à s'assurer de la qualité du fonctionnement. Les trois premières années sont gratuites pour le bailleur, à l'issue de cette période, il choisit ou non de renouveler le contrat pour une somme annuelle de 10 000 euros par an. « *Compte tenu du budget modeste et des avantages induits par le projet social, tous les bailleurs ont, jusqu'à présent, renouvelé le contrat et confié l'animation à Marianne Solidarité. Au sein du département, c'est le cas par exemple à Menucourt et Luzarches. Le statut associatif de Marianne Solidarité, dont le président est Michel Langlois, également président de l'ADIL 93, lui permet d'obtenir des subventions et de tisser des partenariats avec les caisses de retraite et les mutuelles, afin d'assurer la pérennité du système* ». (Noëlle Mazon, directrice des Maisons de Marianne Services)

Un local bien-être est mis à disposition des prestataires locaux (coiffeur, esthéticienne, sophrologue, masseur...), signataires d'une charte et audités annuellement par la coordinatrice qui négocie les tarifs pour obtenir le meilleur prix, et se charge de la communication et des plannings en échange. Les prestations sont parfois assurées par des retraités diplômés qui proposent leurs services bénévolement. Intégrés à la Vefa, les services d'assistance domotique sont gratuits pour les locataires. Il s'agit de bracelets ou de colliers permettant à la personne le portant d'être secourue en appuyant sur un bouton ; et d'un détecteur qui se déclenche en cas d'absence de mouvement prolongé (pour ceux qui oublierait de porter leur bracelet notamment). Bien sûr, ces prestations sont proposées mais en aucun cas imposées.

« Gage de notre utilité sociale, nos trois premières années d'exploitation sont intégrées dans le montage financier initial établi en partenariat avec le promoteur constructeur, en optimisant l'ensemble des ratios du bilan d'exploitation. Nos promoteurs partenaires conscients de cette responsabilité sociétale jouent le jeu en réduisant leur marge sur ce type d'opérations. Ceci afin que nos animations soient offertes à nos résidents, pour que le lien social, fondement du bien vivre ensemble, soit instauré dès l'ouverture de nos résidences, conformément à notre ambition de lutter contre l'isolement. Ce montage est atteignable dès lors que la résidence représente une surface minimum de 4 500 m² pour que l'optimisation soit possible au vu d'un prix de vente qui doit être compatible avec l'équilibre financier et le projet social souhaité par le bailleur. À ce jour, nous avons signé avec plus de vingt bailleurs sur toute la France et nous nous adaptons aux souhaits et à la stratégie de chacun ». (Raphaëlle Gilaber, directrice générale des Maisons de Marianne)

Zoom sur la résidence Maisons de Marianne de Vauréal :



Façade et jardin, Maison de Marianne de Vauréal
© Lucile Mettetal – Institut Paris Région

La résidence de Vauréal comprend 83 logements. Elle est ouverte depuis octobre 2018. Je suis accueillie par Christel Brunet, la coordinatrice, dont le rôle est d'inciter au bien vivre ensemble et d'assurer les interactions avec la mairie, les associations locales, les équipements alentour (écoles, cinémas, centre social, bibliothèque) et le bailleur social (Val d'Oise Habitat). Elle est présente une à deux fois par semaine au sein de la résidence. À mon arrivée, deux personnes discutent dans la salle commune, c'est le jour du café papote.

Le monsieur est arrivé au mois d'octobre, il habitait déjà à Vauréal : « je viens à la salle presque tous les jours, je sais que j'y trouverai toujours quelqu'un pour bavarder, c'est un lieu de vie. C'est bien de pouvoir partager, passer de bons moments, sans avoir à bouger. Pour le moment ça va, mais dans un

an ou deux je ne sais pas dans quel état je serai... ». La dame vient également de la commune : « au début je n'étais pas chaude, je ne voulais pas quitter mon quartier, ce sont mes filles qui ont insisté à cause de mes problèmes de santé. À la mairie, le gars m'a dit, je vous mets une étoile et si vous changez d'avis il y en aura une pour vous. Et quand on a visité, ma fille m'a dit : prends-le tout de suite ! À la fin, j'ai capitulé. Aujourd'hui, je ne regrette pas du tout ».

La salle commune est ouverte sur le hall d'entrée et donne sur un jardin accessible par de grandes baies vitrées. Elle est spacieuse et permet à plusieurs activités de cohabiter : « On a tout ce qu'il faut, le coin cuisine, la terrasse au soleil, un salon TV et un coin enfants, pour que les mamans puissent participer aux ateliers créatifs. »

Durant ma visite, plusieurs personnes vont passer, le temps d'un bonjour et d'une brève conversation : une maman qui part faire du vélo avec ses enfants, un jeune homme qui rentre de promenade avec son chien, une dame en fauteuil roulant, un monsieur âgé et timide qui hésite à se joindre à nous... Si nous sommes peu nombreux dans la salle commune ce jour, elle semble propice aux échanges spontanés avec des habitants qui ne font que passer mais qui semblent avoir pris goût à ces conversations quotidiennes.

Des ateliers sont fréquemment organisés dans cette salle. Le planning de la semaine est affiché dans le hall. Lundi : café papote. Mardi : Ateliers des jours heureux. Mercredi : loisirs créatifs (permettent aux enfants de la résidence de profiter de la salle). Jeudi : jeux de cartes. Vendredi : projection-débat (en lien avec la ville). Pour la coordinatrice comme pour les seniors présents, « ils sont l'occasion de véhiculer des valeurs » et de consolider la responsabilité citoyenne de chacun. Un thème qui semble avoir été initié par un retraité dont la fibre écologique se dessine au fil de la conversation. Citons par exemple la fabrication de cosmétiques bio, le recyclage des vieilles chaussettes en éponge tawashi ou les chaufferettes en noyaux de cerise. Ce projet global d'une conscience collective et écologique se décline également en séances de sensibilisation sur l'eau, les économies d'énergie et l'alimentation.

La salle commune est ouverte tous les jours de 9h à 12h et de 14h à 17h. À condition que toute la résidence puisse y participer, des événements (souvent festifs) peuvent être organisés le week-end ; les demandes d'ouverture sont envoyées au bailleur et à la coordinatrice. Ainsi, l'anniversaire d'une jeune fille de 18 ans venait d'être fêté dans la salle commune quelques jours auparavant.

Entretien avec Éric Vialatel, président des Maisons de Marianne, au sujet du montage financier

« Notre Groupe possède trois filiales qui travaillent de concert en étroite collaboration. La conception du projet solidaire intergénérationnel, toujours adapté au contexte local, se fait par la filiale Maisons de Marianne Services, de concert avec la filiale EDIFIS qui réalise la conception des bâtiments (logements et espaces partagés) en cohérence avec le projet. Et c'est la filiale Marianne Développement qui pilote le montage de l'opération et les autorisations administratives, afin de permettre une instruction rapide et fluide du projet. Cette organisation permet d'optimiser le business-model et d'arriver à un bilan financier qui facilite un prix de VEFA maîtrisé pour le bailleur social, et des délais réduits dans la réalisation de l'opération. À noter que nos architectes étudient également l'optimisation thermique afin de minimiser les charges locatives qui ne sont pas impactées financièrement par nos animations. Notre projet nécessite une collaboration étroite avec les bailleurs (preneurs des murs et assurant la gestion courante). Nous sélectionnons ou montons à partir de ce stade un partenariat avec un promoteur immobilier qui sera garant de la construction, et enfin les associations et prestataires locaux que nos coordinatrices mobiliseront en fonction des besoins.

Le financement des logements se fait de façon classique en PLAI/PLUS/PLS/LLI avec parfois de l'accession à la propriété en fonction des demandes des élus et des souhaits de l'État et des bailleurs concernant les agréments attendus. Notre cahier des charges, peaufiné par dix ans d'expérience et 15 résidences en cours d'exploitation, est résolument orienté vers l'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Il permet désormais d'obtenir des subventions des caisses de retraite et mutuelles, et nos équipes accompagnent le bailleur dans son ingénierie financière pour obtenir ces subventions.

Les espaces communs étant intégrés dès le départ dans la conception architecturale dessinée par des architectes que nous pilotons, ceux-ci optimisent les ratios et l'architecture de façon à pouvoir intégrer sans surcoût environ 120 à 150 m² de locaux communs sur un total minimum de 4500 m² de SDP dans nos opérations. Ainsi le coût de construction de ces espaces est mutualisé dans le bilan global de l'opération ».

La résidence Daniel Dabit à Gonesse



Un moment de partage entre générations
© Ville de Gonesse

Cette résidence a la particularité de combiner une partie logements appartenant à Antin résidences et un espace au RDC, propriété de la ville de Gonesse.

Les logements sociaux sont au nombre de 48 : 16 T1 à destination des jeunes de 18 à 25 ans, 16 T2 à destination des personnes retraitées isolées de plus de 65 ans et 16 T3 pour des couples avec un enfant. La partie habitat a été achevée en juin 2010 ; les locataires ont emménagé en automne 2010. Ils ont tous signé la charte de solidarité. Il s'agit d'une charte d'entraide et d'occupation, les jeunes ménages s'engageant à quitter les lieux dès lors que la famille s'agrandit par exemple, et qu'un nouveau

logement leur est proposé ailleurs. Pour favoriser l'autonomie des personnes âgées, des services de maintien à domicile comme le portage des repas et la téléassistance sont proposés par la ville.

Au rez-de-chaussée se trouve un espace intergénérationnel conçu pour accueillir le public de la résidence, du quartier et tous les Gonessiens en général : la Maison intergénérationnelle Daniel Dabit. Gérée par le CCAS, elle est placée sous la responsabilité de deux animateurs à temps plein et deux animateurs à mi-temps, avec la participation ponctuelle de prestataires ou de bénévoles. En 2012, la Ville a décompté plus de 8 300 entrées dans cet espace. La mission première de la Maison intergénérationnelle est de favoriser le lien entre générations, la solidarité et l'entraide, afin de dynamiser le lien social entre les habitants, à la fois de la résidence, du quartier et de lutter contre l'isolement des personnes retraitées.

De nombreux ateliers y sont organisés : cuisine, danse, mémoire, art floral, contes, jeux de société ou d'adresse ... Les enfants des écoles y sont régulièrement accueillis pour participer à des activités avec les personnes âgées. Les lycéens voisins y passent fréquemment à la sortie des cours, notamment pour bénéficier des ordinateurs à disposition. L'université inter-âges y propose des cours tous les vendredis, selon un programme établi de juin à septembre. L'espace intergénérationnel contient également une salle de massage et de bien-être sous la responsabilité d'une animatrice spécialisée en gérontologie.

Cette structure est bien sûr ouverte aux locataires d'Antin résidences, mais également à tous les Gonessiens. Pour participer aux ateliers, une contribution de 10 euros par an leur est demandée.

Des animations sont également proposées dans la partie logements de la résidence, elles sont réservées aux locataires et se déroulent dans des espaces intermédiaires, des lieux communs comme les paliers, permettant ainsi différentes formes de sociabilité, et offrant aux plus timides ou au moins mobiles, des moments de partage plus intimes.

Quelle mixité générationnelle pour faire vivre une résidence ?



L'entrée du jardin de la résidence des Closbilles
© Lucile Mettetal – Institut Paris Region

Il s'agit d'un sujet qui fait débat parmi les personnes rencontrées. La réussite d'un projet social est-elle plus ou moins conditionnée par un équilibre à définir entre générations ? Peut-on parler d'un pourcentage minimum ou maximum de personnes âgées pour que le vivre-ensemble soit un succès au sein de la résidence ?

Pour que la salle commune soit régulièrement occupée, la plupart des interlocuteurs considèrent qu'en deçà de 30 % de retraités, la « masse critique » minimum qui permet qu'un petit noyau fasse vivre les lieux risque de ne pas être suffisante. Mais les termes du débat se situent souvent ailleurs, certains seraient favorables à ce que les résidences intergénérationnelles abritent 50 % de seniors et 50 % de familles, d'autres considèrent que la mixité réussie est un mélange de jeunes célibataires et de

personnes âgées, d'autres encore militent pour que l'intergénérationnel se joue au sein des retraités eux-mêmes, avec des résidences 100 % seniors qui mélangeraient de jeunes retraités et des très âgés, d'autres leur répondent que l'absence d'altérité est contraire au principe même de l'intergénérationnel.

Pour Éric Vialatel, le fondateur des Maisons de Marianne les quotas n'ont aucune importance : « *j'ai une activité qui a 100 % de seniors et qui fonctionne bien, j'ai une opération à moins de 25 % de seniors, elle fonctionne bien également. L'alchimie ne vient pas d'un quota. Au sein des salles de convivialité, peu importe qu'il y ait deux ou 30 personnes, par contre ce qui est intéressant c'est de voir la manière dont ça vit, c'est-à-dire que vous avez des personnes qui y restent une bonne partie de la journée et d'autres, comme les jeunes, qui y passent quelques minutes, et c'est ça qui fait la cohésion et accessoirement qui permet l'échange de services* ».

Quoi qu'il en soit, l'attribution des logements sociaux à un public spécifique, en l'occurrence selon l'âge des ménages, reste contraire à la loi. Certaines commissions d'attribution jouent le jeu, d'autres moins et les 30 % de l'État sont difficilement maîtrisables. Le Code de la construction et de l'habitation rappelle dans son article R 441-4 que « tous logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes ». Pour autant, dans la pratique, les organismes HLM rencontrent, en marché tendu, des difficultés pour mettre en application cette règle, en raison d'une pression accrue pour reloger d'autres publics prioritaires.

Selon les personnes interrogées, il arrive également que les réservataires choisissent des locataires ayant des troubles psychologiques, considérant que ces résidences sont adaptées au handicap, mais si la mobilité réduite est effectivement prise en compte dans l'aménagement des lieux, le handicap psychologique nécessite une prise en charge et un suivi spécifique.

« Le travail de sensibilisation sur le concept des résidences intergénérationnelles est nécessaire si l'on veut que les réservataires proposent des candidatures correspondant aux profils. En 2013, l'objectif initial des Maisons de Marianne était : 70 % de seniors et 30 % de jeunes ménages ; aujourd'hui l'objectif serait plutôt : 50 % de seniors et 50 % de familles et de jeunes, mais dans la pratique on est plus souvent à un peu moins de 30 % de seniors parce qu'il n'y a pas de loi spécifique en matière d'attribution pour ce type de résidence. Même lorsque les communes sont très impliquées dans l'attribution avec une présence systématique en commission d'attribution des logements, il est compliqué d'atteindre l'objectif 50/50. Nous sommes régulièrement confrontés à des situations de personne âgée devant libérer un grand logement, pas trop cher, avec beaucoup de meubles pour lesquels il a un attachement affectif, le déménagement pour une Maison de Marianne peut être compliqué ». Corinne Poinlane, directrice générale adjointe, pôle proximité et gestion locative, Val d'Oise Habitat.

Enfin, devant les refus d'agrément de certaines directions départementales des territoires comme en Seine-et-Marne, ou des conditions d'agrément qui leur semblent incompatibles avec le concept de résidences intergénérationnelles (comme un pourcentage élevé de T4 par exemple), les bailleurs sociaux peuvent avoir tendance à baisser les bras et l'engouement initial semble se tarir.

Le vécu, paroles d'habitants



© Lucile Mettetal – Institut Paris Region

Oui, les résidences intergénérationnelles semblent propices au « bien vieillir », en favorisant la convivialité et les échanges au sein d'un espace commun, dédié aux rencontres et aux activités. D'autres générations tirent profit d'un état d'esprit global et fréquentent également la salle collective, même de manière plus ponctuelle. Les retraités y passent du temps, les autres passent une tête pour les saluer, ou s'arrêtent pour bavarder quelques instants. Les activités organisées sont l'occasion de mélanger les âges, jusqu'aux enfants qui viennent participer aux ateliers manuels le mercredi. On observe évidemment une différence entre les résidences bénéficiant d'une animation, à l'image des Maisons de Marianne, et d'autres structures. Sans animation, le rôle du gardien et l'impulsion des habitants eux-mêmes, comme leur volonté à tisser des liens, seront déterminants.

S'agissant de logements sociaux, certains habitants ont explicitement demandé à vivre dans une résidence intergénérationnelle, et se prêtent volontiers aux activités communes, d'autres se sont vu attribuer un logement sans avoir connaissance au préalable des spécificités de la résidence, et sans appétence particulière (à priori) pour l'esprit d'échange. La charte qu'ils signent à leur arrivée est une incitation à faire vivre les lieux mais en aucun cas une obligation à fréquenter la salle

commune régulièrement. Par ailleurs, les horaires d'ouverture de la salle de convivialité sont un obstacle à leur fréquentation en dehors des horaires classiques de travail. Néanmoins, ponctuellement et après accord du bailleur, des événements peuvent être organisés le week-end, à condition bien sûr que tous les résidents y soient conviés.

Pour comprendre comment d'autres générations que celle des retraités vivent au sein de ces résidences, nous avons interrogé trois femmes : Cherifa, Sophie (dont le nom a été modifié) et Rebecca.

Cherifa

Cherifa est arrivée il y a environ un an à la résidence des Maisons de Marianne de Vauréal. Elle y vit avec son fils handicapé de 21 ans. Précédemment, elle habitait à Cergy-le-Haut, au quatrième étage, dans un appartement non adapté, avec un ascenseur qui tombait fréquemment en panne et nécessitait parfois qu'elle appelle les pompiers pour l'aider à rejoindre son logement. Cherifa sollicite son bailleur pour changer d'appartement, effectue des recherches sur internet et découvre le concept des Maisons de Marianne. Elle a l'occasion de visiter une résidence et des appartements adaptés au handicap de son fils, notamment la salle de bains, sachant que la douche est une épreuve quotidienne. Malheureusement, on lui signifie que tout est attribué... Cherifa est déçue. Quelque temps après, elle se rend aux étangs de Cergy à l'occasion d'un événement et tombe sur un stand Val d'Oise Habitat. Elle discute avec la responsable et lui explique sa situation. Dans la semaine qui suit, elle visite la résidence de Vauréal et on lui propose un appartement au troisième étage, qu'elle refuse de peur de revivre ce qu'elle connaît déjà. Puis c'est l'été, et à son retour de vacances, elle a l'agréable surprise d'apprendre qu'un logement au rez-de-chaussée est finalement disponible.

Aujourd'hui l'existence de Cherifa et de son fils n'est plus la même, les gestes du quotidien comme la douche sont devenus des moments agréables alors qu'ils étaient compliqués, voire douloureux. Ils se sentent apaisés tous les deux. Au-delà de l'accessibilité des lieux, c'est une famille qu'a retrouvée Cherifa en s'installant à Vauréal. Le handicap de son fils les avait isolés, leurs relations sociales se limitaient aux visites des professionnels qui prenaient soin de Ryan, et Cherifa avait peur de devenir sauvage. À Vauréal, elle a retrouvé le plaisir de bavarder avec ses voisins. *« Si j'ai envie de voir du monde, je descends dans la salle et je sais qu'il y aura toujours quelqu'un pour papoter et prendre un café, et si jamais la salle est vide, on s'envoie quelques messages et on s'y rejoint, c'est simple et spontané. J'ai retrouvé un lien social que j'avais perdu »* Alors qu'ils venaient d'emménager, Cherifa et son fils ont fêté le 31 décembre dans la salle de convivialité, *« une soirée magnifique ! Pour une fois je n'étais pas devant la télévision avec mon fils, pour une fois nous avons fait la fête et nous avons dansé. »*

Ryan a trouvé sa place également. Les uns et les autres se sont adaptés à ses besoins. Avec la musique, il est sorti de sa bulle. Ryan a fêté ses 20 ans dans la salle commune, entouré de voisins qui sont devenus des amis attentifs. *« Sachant qu'il adore la musique, ils ont fait venir un groupe de musiciens à l'initiative d'un résident ; je n'ai pas reçu ce genre d'attention de ma propre famille. Ils ont vraiment su lui faire plaisir. »* À une autre occasion, Christel, l'animatrice, lui a offert deux invitations pour l'enregistrement de l'émission *« n'oubliez pas les paroles »*, que Ryan regarde tous les soirs. La diversité générationnelle est précieuse, Cherifa a le sentiment que la présence de gens âgés vient satisfaire un besoin auquel les grands parents de Ryan, trop éloignés, ne peuvent répondre. Son fils a changé depuis qu'ils habitent à Vauréal. Il accepte plus facilement de côtoyer d'autres personnes que sa mère, là où précédemment il était presque impossible pour Cherifa d'inviter du monde chez elle. *« Ici les gens ont pris la peine et le temps de le connaître, avec le cœur. Ils viennent vers lui sans appréhension et Ryan le ressent. Dans la salle de convivialité, il côtoie des tout petits comme des gens très âgés, seules les réunions de famille offrent ce genre de situation. »*

Selon Cherifa, le rôle de l'animatrice est essentiel. Elle connaît les besoins et les difficultés de chacun. C'est avec elle que le programme des ateliers ou des repas partagés est organisé. Cherifa et son fils y participent, en musique, pour le plus grand plaisir de Ryan. Les ateliers sont variés mais toujours choisis en fonction des envies et des savoir-faire des résidents. Les ateliers cuisine permettent de valoriser la diversité culturelle des habitants, les ateliers décoration d'égayer la salle et d'apprendre à fabriquer ensemble, en utilisant le plus souvent des matériaux de récupération. Pâques, Halloween, Noël... l'ambiance de la salle change au gré des saisons. Chaque mercredi, une retraitée vient bénévolement animer des ateliers manuels.

Ce que souhaite avant tout souligner Cherifa, c'est l'attention, la solidarité et le respect des différences. *« Chacun vient avec son vécu, son passé, son histoire mais tout le monde se respecte. Avant, une fois ma porte fermée je ne voyais plus personne, ici on s'inquiète des uns et des autres, on prend soin des gens seuls, tout en respectant les besoins et l'intimité de chacun ».*

Si Cherifa et son fils devaient déménager un jour, ce serait pour retrouver l'équivalent, un lieu où les voisins connaissent ses difficultés, un lieu où elle peut les partager et se sentir comprise.

Sophie⁷

Sophie à 54 ans. Elle vit également seule avec son fils handicapé, à la résidence des Maisons de Marianne de Luzarches, gérée par Val d'Oise Habitat. Dans cette résidence, la part des retraités ne s'élève actuellement qu'à 10 %.

Sophie est arrivée en 2016. Elle occupe un T2 qu'elle trouve un peu petit, notamment pour les appareils de son fils, mais elle apprécie particulièrement la résidence. Le soutien moral dont elle bénéficie est précieux, et l'esprit de solidarité et de partage qui règne au sein du petit groupe qu'elle côtoie régulièrement l'aide à surmonter les difficultés du quotidien. Cette sociabilité est importante pour son fils aussi, ça lui permet de s'ouvrir aux autres et de progresser.

« Ici personne n'est isolée sauf s'il souhaite rester seul. En dehors des fêtes et des ateliers organisés, il y a des liens forts qui s'expriment spontanément au quotidien. Un petit « Bonjour comment vas-tu », ce n'est pas grand-chose mais c'est important. La semaine dernière, j'ai croisé Madeleine⁸ qui n'avait pas le moral, on a discuté dix minutes et ça lui a fait du bien. L'autre jour, j'ai déposé une voisine à la pharmacie. L'autre jour encore j'ai aidé une autre voisine à monter ses courses... Ici les gens ne font pas que se croiser, on s'entraide volontiers. Il y a quelques temps, notre petite voisine de 80 ans était dans tous ses états car sa fille devait l'accompagner pour acheter une machine à laver mais elle a eu un empêchement. On s'est organisé pour trouver une camionnette et lui installer sa machine. Grâce à cette solidarité, tout s'est bien passé. C'est super rassurant pour les gens fragiles. On se connaît tous plus ou moins. Certains vont rester en retrait mais ce n'est pas grave. La plupart sont sociables. La salle est ouverte, vient qui veut et quand il veut. L'été on dîne parfois tous ensemble sur la terrasse. »

Même si les seniors ne sont pas très nombreux, Sophie considère que le petit groupe de retraités qui se retrouve régulièrement dans la salle de convivialité est le point d'ancrage d'une solidarité plus large. « *Les seniors sont ensemble, on passe devant la salle, on va leur dire bonjour et papoter cinq minutes, c'est la petite boule qui fédère* ». Seul bémol, la salle commune est fermée le week-end et le soir, car c'est le gardien qui en est responsable. Les voisins se retrouvent éventuellement chez les uns et les autres, mais les appartements sont trop petits pour accueillir en nombre.

Sophie souligne la qualité de l'animation, et le rôle essentiel que joue Christel, l'animatrice. Selon elle, il faut ce genre de « pilier » pour que ça fonctionne. Même si son fils ne participe pas aux activités, elle sent que la présence d'autres enfants à ses côtés lui fait du bien.

Rebecca

Rebecca vit également à Luzarches, depuis septembre 2014, avec ses deux enfants et son mari. Elle est atteinte de polyarthrite, une maladie invalidante et vit dans un pavillon qui se situe à l'entrée de la résidence, un logement en adéquation avec son état de santé, notamment la grande salle de bains équipée de rampes et d'antidérapants. « *La résidence est belle et bien entretenue, il manque juste un ou deux T4 pour pouvoir s'étendre* ».

Rebecca exerce la profession d'aide-soignante, mais prépare actuellement un concours chez elle. Dès qu'elle a envie de parler elle se rend dans la salle de convivialité. « *La fréquentation de la salle est plutôt féminine. Ce sont des moments de rigolade. Ce qui me plaît ce sont nos différences, d'âge et de culture. C'est enrichissant. Bien sûr tout le monde ne vient pas, certaines personnes ne souhaitent pas se mélanger à cause de leur vécu et de leurs problèmes. L'aménagement de la salle a été bien pensé, on s'y sent bien. Il y a une petite bibliothèque dans le fond, mon fils aimerait parfois venir y travailler, mais à 17 heures la salle ferme* ».

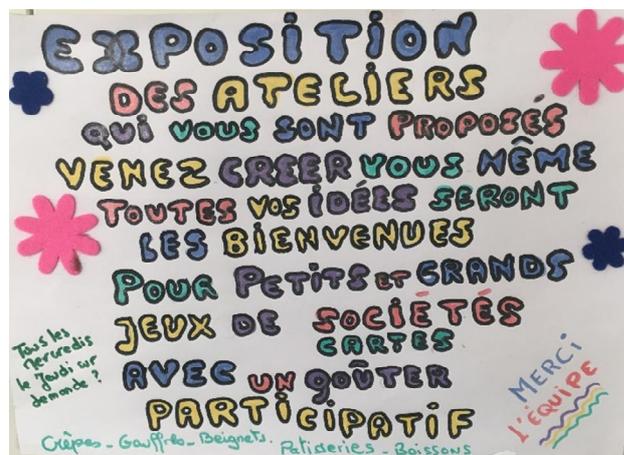
Les voisins et les voisines de Rebecca sont devenus des amis, ils partagent des fêtes, des activités ; et lorsqu'ils vont sonner chez les uns et les autres c'est devenu naturel. Selon elle, le gardien a beaucoup contribué à rassembler, il sait parler à chacun, connaît les difficultés et la personnalité des uns et des autres, et fait preuve d'empathie. Et bien sûr il y a Christel, « *toujours souriante, toujours un mot pour chacun, un vrai rayon de soleil. Son rôle est important. Elle fait tout pour que la salle soit animée* ».

Aujourd'hui, Rebecca n'a pas envie de bouger. « *Il n'y a pas plus belle chose que vivre dans la paix* ».

⁷ Le prénom a été modifié

⁸ Le prénom a été modifié

Les conditions de réussite d'une résidence intergénérationnelle



© Lucile Mettetal – Institut Paris Region

Nous l'avons abordé précédemment, si la réussite du projet est basée sur le mélange des générations, les avis varient sur la répartition idéale entre retraités et actifs. Un petit groupe de personnes âgées peut être suffisant à rendre la salle de convivialité attractive. Et si pour certains un pourcentage minimum de seniors est une condition de réussite, cela sous-entend que les règles d'attribution doivent être spécifiques, ce qui n'est pas le cas à ce jour. C'est la typologie des logements qui aura une incidence sur le profil familial des locataires. Considérant les marges de manœuvre limitées de la commission d'attribution, on peut néanmoins souligner l'importance d'un travail de repérage en amont des futurs locataires (nécessitant une parfaite coordination avec la collectivité), d'un entretien préalable qui permettra de présenter la résidence et son concept aux

candidats, puis d'un engagement des nouveaux arrivants, celui d'adhérer à un contrat social basé sur l'échange et la convivialité entre générations.

Concernant la médiation ou l'animation, elle semble nécessaire quels que soient les interlocuteurs rencontrés, soit par l'intermédiaire d'une personne dédiée à l'animation, soit par l'intermédiaire du gardien, formé et désireux d'impulser les rencontres et les échanges. Son profil et sa personnalité seront déterminants. Bien sûr, la configuration mais aussi la localisation de la salle commune sont importantes. Son agencement doit favoriser des appropriations et des fonctions variées : s'asseoir dans un canapé avec un livre, s'attabler autour d'un café et quelques pâtisseries, donner aux enfants la possibilité de jouer entre eux, faire une fête entre voisins... mais elle doit aussi être accessible et visible pour permettre à chacun d'y passer quelques instants avant de rentrer chez soi. Comme le précise CDC Habitat : « *La résidence est un lieu de vie où l'on partage un peu de son temps, ce n'est pas une communauté. L'essentiel est de rester dans la limite du libre choix.* »

Enfin, l'ouverture de la résidence à son environnement semble propice à animer l'esprit de convivialité et l'interconnaissance. Ainsi, les liens entretenus avec les associations locales, les partenariats avec les prestataires implantés sur la commune, ou encore l'organisation d'évènements conviant les riverains du quartier, sont autant d'éléments favorables à consolider le projet.

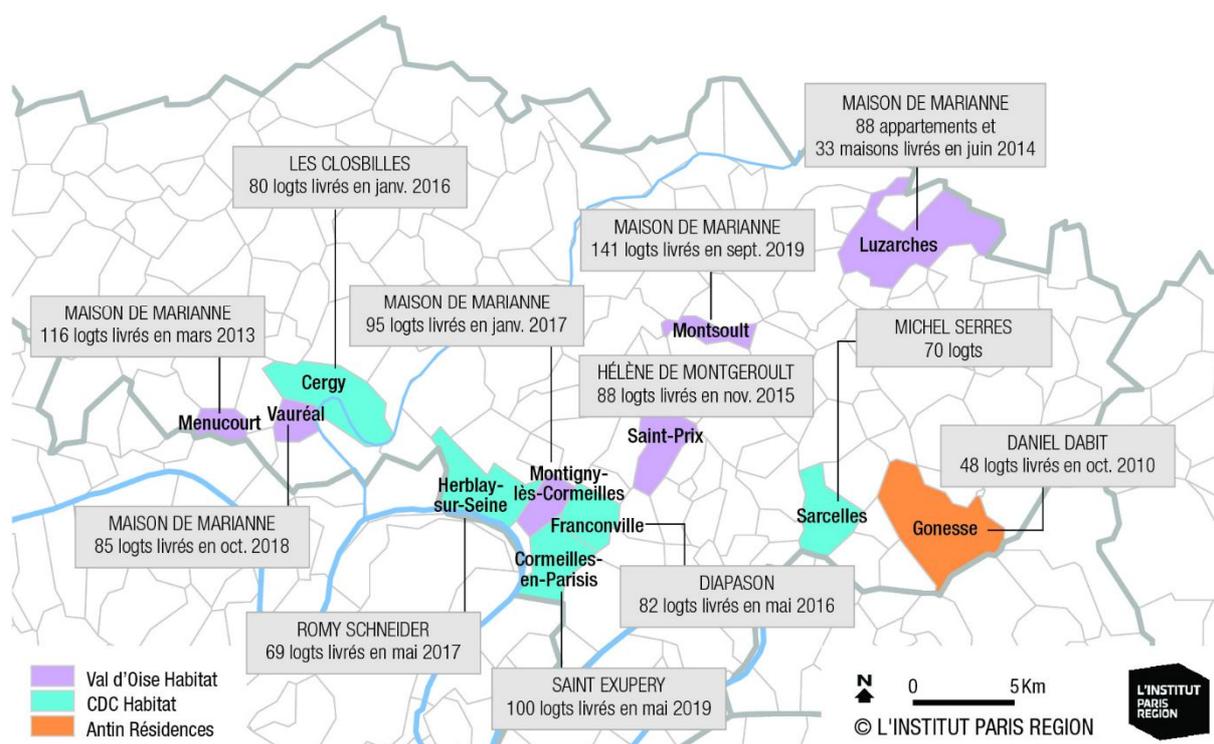
Conclusion

Les résidences intergénérationnelles semblent propices à répondre aux difficultés de l'avancée en âge, d'une part parce que les lieux sont adaptés aux problèmes de mobilité et aux risques liés à l'isolement, d'autre part parce qu'elles permettent aux personnes âgées de continuer à entretenir un lien social et de se sentir valorisées. Plus largement, en favorisant les relations de voisinage et l'entraide, elles répondent à un besoin de rompre la solitude auprès d'un public plus jeune en attente de sociabilité comme les mères isolées, les personnes handicapées ou des gens éloignés de leur famille.

Fortement plébiscitées par les élus, ces opérations sont souvent bien intégrées à la commune et très ouvertes sur leur environnement, notamment associatif. L'animation est évidemment un enjeu fort. Même si l'objectif est de donner envie aux locataires de faire vivre la solidarité eux-mêmes, l'impulsion d'un gardien formé et motivé comme la visite régulière d'une coordinatrice semblent indispensables. Sans parler de quota, la présence d'un petit nombre en journée dans la salle commune est garantie par la part des seniors, mais aussi celle de personnes au foyer ou partiellement occupées. L'ouverture des espaces communs au quartier, voire à la ville, comme à Gonesse, est évidemment propice à faire vivre les lieux.

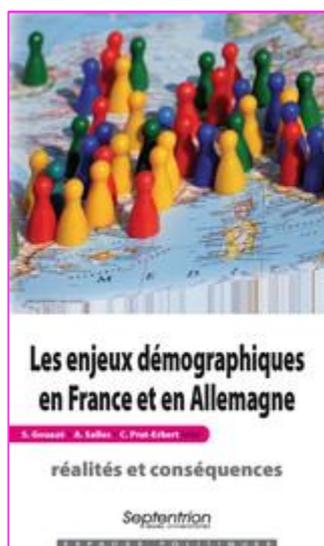
Le succès des résidences intergénérationnelles repose en partie sur l'attitude des réservataires, mais leur sensibilité au sujet peut être contrariée par la nécessité de loger un public prioritaire. Face à ses difficultés et sans remettre en question les avantages de ces opérations, les bailleurs perdent un peu de leur enthousiasme à vouloir développer le concept.

Le logement social intergénérationnel dans le Val d'Oise



Un petit détour chez nos voisins allemands : les maisons des générations

Cet encadré est le fruit d'un entretien avec Anne Labit, complété par des lectures : « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », écrit par Anne Labit dans *Habiter et vieillir* aux éditions Erès ; « Les maisons intergénérationnelles en Allemagne : pragmatisme et démarche citoyenne », écrit par Cécile Oberlé dans *Les enjeux démographiques en France et en Allemagne : réalités et conséquences*, aux éditions Septentrions ; La solidarité intergénérationnelle en Europe, une étude menée par Enora Palaric et Anatole Dufour pour France Bénévolat.



L'intergénérationnel est très valorisé dans les discours, autant en France qu'en Allemagne. En France, l'injonction républicaine à la mixité est très forte mais la réalité est plus timide. Sans parler de modèles, il existe des contextes plus ou moins favorables à l'innovation sociale. La France sort d'une longue phase d'individualisation et d'institutionnalisation qui nécessite de réinventer la participation et le lien social.

L'Allemagne apparaît plus engagée que la France dans le développement de nouvelles formes d'habitat solidaire. Plus ancien, le mouvement citoyen a émergé dans les années 1980 et a bénéficié, à partir des années 2000 d'un soutien des pouvoirs publics. Le concept d'auto-assistance sur lequel se sont appuyés les premiers projets a séduit les différents échelons gouvernementaux, confrontés à la nécessité de réduire leurs budgets. Ainsi, conscients de l'enjeu que représente la solidarité intergénérationnelle, les pouvoirs publics ont été les initiateurs de projets d'habitat groupé autogéré.

Précisons avant tout que, de manière encore plus aiguë qu'en France, l'Allemagne est confrontée à un taux de fécondité très bas, dû notamment au manque de structures d'accueil de la petite enfance. De fait, la solidarité intergénérationnelle s'oriente davantage sur un axe seniors-familles. En rassemblant des foyers appartenant à plusieurs générations sous un même toit et en favorisant l'échange de services entre eux, l'objectif est d'aider les femmes à travailler sans renoncer à avoir des enfants. Le bénéfice est double dès lors que ce concept permet aussi aux personnes âgées de retrouver une utilité sociale en jouant les « grands-parents d'adoption ».

Dans le cadre de son pacte générationnel, l'Allemagne a développé des politiques fédérales très fortes sur le sujet, visant dans un premier temps à encourager le bénévolat des seniors, puis en initiant des programmes comme celui des maisons intergénérationnelles. Doté de 88 millions d'euros, ce programme fédéral est lancé en 2006 par le ministère de la famille. Les « maisons des générations » sont des lieux où se rencontrent et s'entraident toutes les générations, au sein d'espaces communs entourés d'espaces verts, comprenant éventuellement des commerces et offrant divers services et activités : crèche, aide aux devoirs, thérapie familiale, promotion de la santé, animations culturelles et sportives...

Les acteurs qui initient ces maisons sont de nature très variable. Il peut s'agir de municipalités, de Länder, de coopératives, de sociétés civiles immobilières, de promoteurs privés, de structures publiques ou semi-publiques, de banques, de fondations, d'associations caritatives, parfois confessionnelles, et le plus souvent en partenariat. Le soutien de l'État est financier, chaque maison reçoit 40 000 € par an pendant cinq ans et

doit être autosuffisante à l'issue de cette période de financement. Entre 2006 et 2012, environ 500 maisons ont été ouvertes. Un peu moins de la moitié d'entre elles ont été cofinancé par le Fonds social européen, 68 % des maisons sont situées à la campagne ou dans des villes de moins de 20 000 habitants, et la majorité d'entre elles mène des actions de soutien aux familles avec la mise en place de médiations. Après une première évaluation, un deuxième programme a été lancé en 2011, en vue de labeliser 450 nouvelles maisons des générations.

L'un des résultats majeurs de l'évaluation fut le constat d'une implication croissante des milieux économiques : les entreprises sont devenues partenaires des maisons (soutien financier et matériel, bénévolat de compétences). Ces mêmes entreprises ayant, selon le ministère, une responsabilité à exercer en matière de conciliation entre vie professionnelle et vie familiale. La philosophie libérale du programme est ainsi clairement dessinée, il s'agit d'encourager les citoyens à s'auto-organiser et à s'entraider, et les entreprises à exercer leur responsabilité citoyenne. Les pouvoirs publics s'appuient sur un tissu associatif dense, qui joue un rôle essentiel dans la sensibilisation du public et des politiques, et qui recrute ses bénévoles grâce aux « centres de volontariat ».

Toutes les maisons misent sur une part importante du bénévolat, souvent relayé, au moins à la marge, par des prestations salariées. La valorisation des bénévoles, passe parfois par des avantages en nature, ou même par un dédommagement financier non négligeable. Dès lors, la frontière entre travail rémunéré et bénévolat devient difficile à cerner, et il est légitime de s'interroger sur la nature exacte des « services gratuits » rendus dans le cadre des maisons intergénérationnelles. Certaines irritations se font d'ailleurs jour, par crainte d'une concurrence déloyale envers le secteur marchand ou d'une exploitation insidieuse des « aidants » par des bénéficiaires peu scrupuleux. Si la vigilance est de mise, il convient de rappeler que ce type d'interrogation est inévitable dans un contexte cherchant à favoriser l'engagement citoyen. Or cet engagement joue un rôle essentiel pour les maisons intergénérationnelles.

En Allemagne, les maisons intergénérationnelles nouent de nombreux partenariats avec les acteurs de la vie locale, qu'ils soient publics, privés, associatifs ou encore confessionnels... Outre les services qu'elles-mêmes proposent, elles servent alors d'intermédiaires entre demandeurs et prestataires (en matière de garde d'enfants ou d'autres services à la personne par exemple). Vivant de la mise en réseau des uns avec les autres, elles apparaissent comme autant de plateformes d'échanges, de services et d'information.

Certaines se conçoivent en tant qu'acteurs économiques. C'est en particulier le cas pour les maisons intergénérationnelles du programme ministériel, qui incite clairement les établissements à coopérer avec les entreprises locales, et insiste sur le caractère « gagnant-gagnant » de cette coopération. Les entreprises partenaires en tirent un double bénéfice : d'une part à travers les prestations dont elles profitent, d'autre part grâce à une valorisation de leur image. Il peut s'agir de dotations ponctuelles ou d'interventions dans le cadre d'une journée dédiée à l'engagement citoyen, mais très souvent, ce sont de véritables échanges de services qui se développent et suscitent une nouvelle dynamique. Certaines maisons accueillent des activités commerciales comme de la vente de produits faits maison à l'implantation de boutiques dans de petites galeries marchandes.

À l'opposé, certains conçoivent la maison intergénérationnelle comme un contre-modèle à l'économie de marché, et expriment des positions nettement anticapitalistes. Formes communautaires d'habitat, structures autogérées et réseaux d'entraide non marchands sont autant de principes fondamentaux de la scène alternative. C'est peut-être le domaine pour lequel, au premier abord, les divergences d'approche sont le plus manifestes entre les projets. Le positionnement économique des maisons intergénérationnelles laisse donc apparaître des clivages idéologiques parfois extrêmement tranchés, qui peuvent déboucher sur des conflits ouverts.

Bibliographie

AUDIAR Rennes : Habitat et vieillissement – Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel, 2015.

ARGOUD Dominique, UPEC, sciences de l'éducation et sciences sociales : la prise en compte des nouveaux lieux du vieillir par les politiques française, Ed. ERES, 2013.

BEGERET- AMSELEK Catherine : Vivre ensemble, jeunes et vieux. Un défi à relever, coll. L'Age et la vie – Prendre soin des personnes âgées, Ed. ERES, 2015.

BILLE Michel, *Manifeste pour l'âge et la vie avec C. Galopin et J. Polard, Toulouse, Ed. ERES, 2012*

CALVET L (2012). Dépenses de santé, hospitalisations et pathologies des personnes âgées de 75 ans ou plus. Comptes nationaux de la santé 2012.

CAMBOIS E., LABORDE C., ROBINE J-M (2008). « La « double peine » des ouvriers : plus d'années d'incapacité au sein d'une vie plus courte ». *Population et Sociétés*, n°441, 4p

CHAPON Pierre-Marie, Adapter les villes au vieillissement. Enjeux d'aménagement et de gouvernance, ICADE, 2011.

DELSALLE Marie et RAPEY Pierre, « J'y suis, j'y reste ! », documentaire en deux volets, Leroy Merlin Source, AG2R la Mondiale, 2015.

DJAOUI Elian, « Approches de la culture du domicile », *Gérontologie et société* 2011/1 (n°136), p. 77-90.

GUERIN Serge, Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens, La Documentation Française, Coll. Habitat et solidarité, Ed. La documentation Française 2008

MANDON Olivier, METTETAL Lucile, *Vieillir à sa manière, l'habitat des seniors innove*, Note rapide n°730, IAU îdF, novembre 2016.

LABIT Anne, « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir », *Gérontologie et Société*, n°149, vol. 38, 2016, pp. 141-154.

LABIT Anne, « Choisir la location collaborative plutôt que la propriété individuelle pour vieillir en solidarité », in Denèfle, S. (éd.), *Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter*, Rennes, PUR, 2016, pp. 141-161.

LABORDE Caroline, GRUDZIEN Caroline, *Vieillir chez soi. Enjeux de santé dans l'adaptation des logements*, ORS, 2016.

LABORDE Caroline (2013). Etat fonctionnel des personnes âgées vivant à domicile en Île-de-France : Prévalences et inégalités face à la perte d'autonomie en Île-de-France. Rapport de l'Observatoire régional de santé Île-de-France, Paris.

MEMBRANO Monique, ROUYER Alice, *Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures, Pratiques du champ social*, Ed. ERES, 2013.

PISON Gilles, 2019 - « Pourquoi l'espérance de vie augmente-t-elle moins vite en France ? », *Population et Sociétés*, n° 564, 4 p.

SIEURIN A., CAMBOIS E., ROBINE J-M (2011). Les espérances de vie sans incapacité en France : une tendance récente moins favorable que dans le passé. Documents de travail n°170. Ined

World Health Organization. (2015). World report on ageing and health. World Health Organization. <https://apps.who.int/iris/handle/10665/186463>