

# Un chez-soi conçu pour bien vieillir

p.66

## Ressources humaines

Les salaires à l'épreuve  
de l'inflation p.12

## Infrastructures

Les promesses  
du marché global  
de performance p.74

## Energie

L'éolien cherche  
le meilleur moyen  
de flotter p.62





## Cadre de vie Les aînés cherchent leur place dans la cité

Alors que l'espérance de vie s'allonge, les besoins et les désirs des personnes âgées non dépendantes sont encore mal pris en compte.

« **L**es vieux ne bougent plus. Leurs gestes ont trop de rides, leur monde est trop petit. » En 1963, Jacques Brel chantait les anciens avec tendresse et sensibilité. L'âge est rarement un sujet de chanson, ou même de discussion, à part quand l'opinion débat, comme ces jours-ci, sur celui du départ à la retraite ou s'émeut des dérives de certains établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Mais la période entre ces deux étapes, la sortie de la vie active et l'entrée en institution, demeure un angle mort, notamment sur le sujet du logement.

Le cadre de vie des aînés représente d'autant plus un enjeu maintenant que les baby-boomers prennent leur retraite. Selon l'Insee, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, en France, 21,3 % des habitants avaient 65 ans ou plus. En 2060, ils représenteront 28,1 % de la population. De plus, allongement de l'espérance de vie oblige, on peut vivre désormais vingt ans ou plus à la retraite et en relativement bonne forme. Ainsi, plus de 80 % des personnes âgées sont autonomes. Ils sont loin, « Les Vieux » décrits par Brel.

**Intérêt des institutions.** « Nous ne sommes pas un poids pour la société mais des gens très actifs, notamment dans le monde associatif », affirme Nicole Marty qui fête ses 68 ans ce 10 février. Et pour elle, « hors de question de vieillir comme nos parents, en établissement ou isolé à notre domicile ! » Voilà pourquoi elle s'est engagée, avec d'autres, dans le projet d'habitat coopératif Boboyaka, qui devrait voir le jour à Bègles (Gironde) en 2025. Conçue par l'agence d'architecture Dauphins, cette future résidence figurait parmi les exemples présentés dans l'exposition

« Coup de vieux », au Pavillon de l'Arsenal, à Paris, en 2022. Ces dernières années, plusieurs institutions se sont penchées sur l'architecture du logement des personnes âgées. A travers des expositions comme « Le Printemps de l'hiver » à la Maison d'architecture d'Ile-de-France et « Bien vieillir ensemble » à la Cité de l'architecture et du patrimoine. Ou via le lancement, par la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (Carsat) de Normandie, avec les CAUE de la région, d'un appel à idées qui a abouti à la publication fin 2021 de l'ouvrage « Réinventer les lieux de vie des seniors de demain ». Cette compilation des projets de 36 équipes composées d'architectes, de sociologues ou d'ergothérapeutes est disponible sur le site internet de l'organisme.

« En tant que financeur de structures non médicalisées, la Carsat constatait que le parc existant était ancien. Surtout, le modèle de la résidence de 80 T1 en sortie de ville ne correspond plus aux besoins. Mais pour faire émerger cette palette de solutions, il fallait partir de la parole des seniors. Trop souvent, on pense leur projet de vie à leur place », explique Jean-François Capo Canellas, directeur adjoint de la caisse en charge de l'action sociale. Coordinateur du « Printemps de l'Hiver », l'architecte Guillaume Sicard veut convaincre que les personnes autonomes ont des demandes particulières : « Elles n'ont pas forcément besoin d'un accompagnement type Ehpad, mais l'avancée dans l'âge peut entraîner d'autres dépendances, par exemple financières en raison de la perte de revenus que peut impliquer le

départ à la retraite. » Si les interlocuteurs, du champ social ou architectural, ont parfaitement conscience que les personnes âgées souhaitent majoritairement vieillir chez elles, ils insistent sur les effets pervers d'un maintien à domicile dit « ordinaire » mais inadapté. Un logement trop grand ou sur étages peut s'avérer un accélérateur de la perte d'autonomie.

**Débat sur les logements spécifiques.** Sur la nécessité de concevoir des logements spécifiques, les avis divergent cependant. D'abord parce qu'un tel patrimoine peut être difficile à revendre ou remettre en location. Même s'il est persuadé que les maîtres d'œuvre doivent « apprendre ce qu'être âgé suppose en matière de lumière, d'ergonomie ou simplement d'occupation de ses journées », l'architecte Nassim Moussi, *(suite p. 68)*

**1 - A Nyons, dans la Drôme, des personnes âgées ont choisi de créer, avec les logements participatifs La Draye, une petite communauté fondée sur l'entraide. Fin 2019, ils ont quitté leur maison pour emménager dans des appartements bien plus petits, contemporains, conçus par l'atelier d'architecture A-Graf.**

**2 - Divers parcours, dont celui créé par une longue passerelle, desservent de plain-pied six des huit appartements de La Draye. « Il fallait aussi permettre de sortir aisément de la résidence pour profiter, à proximité, du cinéma, de la médiathèque et du magnifique marché », souligne l'architecte Martin Drescher.**



n'est pas non plus « forcément pour une étape résidentielle supplémentaire ». Fondateur de l'université d'été Villes, Territoires et Vieillesse dont la deuxième édition a eu lieu en 2022, il plaide davantage pour l'évolutivité du logement. En faisant bouger des cloisons ou en ajoutant une extension à leur habitat, certains retraités font d'ailleurs ce choix. Mais l'essentiel du parc de logements de 2060 existe déjà, et tout ne sera pas adaptable.

Dès lors, avoir une réflexion poussée sur le neuf est nécessaire. Dans les projets participatifs, plutôt militants donc, exposés à l'Arsenal, quelques caractéristiques se distinguaient : des T2

**Des dispositifs,  
même très  
simples,  
relèvent de  
la compétence  
de l'architecte.**

d'environ 50 m<sup>2</sup> ; de grandes pièces de vie, où la cuisine tient une bonne place ; beaucoup de rangements pour faire entrer toute une vie ; des espaces lumineux, avec des orientations multiples et un balcon ou une terrasse, pour continuer à profiter de l'extérieur quand on perd en mobilité ; évi-

demment, des surfaces de plain-pied comme dans la résidence réalisée par l'atelier A-Graf à Nyons (Drôme). « Il n'y a aucune marche, du trottoir jusqu'à l'intérieur de six des huit appartements », souligne l'architecte Martin Drescher.

Il faut enfin parfois rendre possible l'accueil des petits-enfants ou d'un aidant. Dans une opération de 23 logements sociaux, réalisée pour Atlantique Habitations à Bouguenais (Loire-Atlantique), Tact Architectes a dessiné, dans les six appartements destinés à des locataires âgés, une « alcôve » où installer un lit pour une aide à domicile. Aussi simples qu'ils paraissent, ce sont autant de dispositifs qui relèvent de la compétence de l'architecte. « Il peut se nourrir des demandes des personnes âgées, les traduire dans les programmes et dans les plans », assure Nicolas Goubier, architecte doctorant chez Bond Society, l'agence à l'origine de l'exposition « Coup de vieux ».



4



3

SCHNEPPRENOU

Aujourd'hui, Bond Society travaille sur un projet de résidence à Ault (Somme), avec Alban Ruggiero, le fondateur de la société d'immobilier hôtelier Melt. Ce dernier a choisi de s'engager sur la construction de lieux propices à rompre l'isolement des personnes âgées en permettant des « frictions » avec l'environnement. Si les projets d'habitat pour personnes autonomes comportent en général une salle commune, celle de la future résidence Re.né d'Ault servira aussi de café communautaire ouvert à toute la ville. Maintenir le lien entre la cité et ses habitants âgés était aussi une des demandes de la commune de Chouzy-sur-Cisse (Loir-et-Cher). La requalification de son cœur de bourg menée par l'agence Oglo a été l'occasion d'installer deux maisons réservées à leur intention à deux pas des commerces et de la mairie. « La question de l'âge demande de réfléchir à l'échelle urbaine : le fait de continuer à marcher aide aussi à rester autonome, rappelle Valérie Flicoteaux-Melling, vice-présidente du Conseil national de l'ordre des architectes. Les politiques de santé publique se télescopent avec la réflexion sur l'aménagement du territoire. » Et redonner une place centrale aux aînés est un impératif de santé physique autant que mentale. Selon l'association Les Petits Frères des Pauvres, en 2021, 530 000 personnes âgées vivaient « en situation de mort sociale ». ● Marie-Douce Albert



STEPHANE CHALMERAU / LE MONITEUR

**3 -** En plein centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse, dans le Loir-et-Cher, l'agence Oglo a notamment réalisé deux petites maisons pour le bailleur social Terres de Loire Habitat. D'apparence assez standard, les logements présentent, côté rue, des fenêtres aux allèges basses, qui permettent aux locataires de profiter de la vue, même depuis leur fauteuil.

**4 -** Les personnes âgées qui ont emménagé dans les logements sociaux conçus par Tact pour Atlantique Habitations à Bouguenais, près de Nantes, peuvent accueillir un aidant dans une alcôve prévue à cet effet. Ou, si le besoin d'accompagnement ne se fait pas encore ressentir, choisir d'en faire un autre usage, comme y installer un bureau...

## « La réflexion reste aujourd'hui trop binaire »

**Mélissa-Asli Petit**, docteure en sociologie du vieillissement, fondatrice du bureau de conseil Mixing Générations.

### 🕒 Réfléchit-on suffisamment au cadre de vie des personnes âgées ?

L'actuelle mobilisation contre la réforme des retraites montre que le vieillissement est surtout envisagé sous le prisme du niveau de vie. Ou alors il n'est évoqué qu'au travers des scandales comme celui de la maltraitance dans les Ehpad, notamment lors de la publication du livre de Victor Castanet, « Les fossoyeurs », en 2022. La vision de l'avancée dans l'âge est donc assez sinistre. D'autant que la réflexion reste binaire : trop jeune/trop vieux, logement ordinaire/Ehpad. Or, l'entrée en établissement n'est pas la suite logique de tout parcours résidentiel. La grande dépendance ne concerne que 20 % des plus de 80 ans. Je crois cependant à notre capacité à refuser ce qui ne nous convient pas et à faire en sorte que l'offre actuelle, qui n'est pas satisfaisante, change. De nouvelles solutions émergent d'ailleurs, mais elles sont encore souvent le fait de personnes très engagées. Une vision large et claire d'une société incluant les personnes âgées nous fait encore défaut.

### 🕒 Faut-il envisager un habitat spécifique ?

Il faut au contraire d'abord penser une offre capable d'accompagner les habitants tout au long de la vie. Les Français souhaitent majoritairement vieillir chez eux. Des solutions techniques, d'ergonomie et de design universel permettent d'avoir des logements en adéquation avec les besoins qui apparaissent avec l'âge. Toutefois, l'offre doit être aussi variée que les situations sont différentes : une veuve qui vit isolée dans le périurbain pourra vouloir se rapprocher d'une centralité, tandis qu'un couple



BRUNO LEVY / LE MONITEUR

préférera rester dans sa maison en procédant à des adaptations. Des études montrent également qu'au Canada ou aux États-Unis, le rapprochement entre générations d'une même famille se développe, soit au sein d'un même logement, soit dans un même quartier. Cette tendance se perçoit aussi ici : en janvier, le baromètre « Les Français et la famille » réalisé par Opinion Way pour Familles Durables a révélé que 62 % des personnes interrogées estimaient en effet qu'un déménagement permettant de se rapprocher de leur famille pourrait offrir une meilleure qualité de vie en termes de soins, de garde des petits-enfants, d'équilibre affectif... Dans tous les cas, être à l'écoute des besoins et des désirs des personnes âgées est essentiel. Les familles doivent oser ouvrir ce débat et réussir à sortir des doctrines.

### 🕒 L'adaptation à l'âge se joue aussi au-delà des murs du logement...

L'ancrage dans un territoire est primordial : les gens veulent pouvoir vieillir là où ils ont grandi ou vécu, là où ils ont leurs habitudes. Cela suppose de repenser aussi l'espace public, de réfléchir à la hauteur des trottoirs, aux espaces de rencontre, aux bancs... Dans leur capacité à penser un espace qui, au niveau de l'immeuble ou du quartier, crée du vivre-ensemble, les architectes ont donc un rôle à jouer.

● Propos recueillis par M.-D. A.