

Chez soi, mais pas tout seul

90 % des seniors veulent rester chez eux le plus longtemps possible. Mais que faire lorsqu'une présence ou une aide devient indispensable? Résidences services, habitat partagé, famille d'accueil ou colocation: le point sur les alternatives à la maison de retraite.

Lorsque l'on évoque le logement pour seniors, 90 % des gens pensent à la maison de retraite.¹ constate Clément Moreau, fondateur du site logement-seniors.com, un annuaire en ligne qui référence établissements et services spécialisés pour les personnes âgées en France. L'idée de ce site lui est venue après avoir été lui-même confronté au problème. En cherchant un hébergement pour sa grand-mère, il s'est aperçu qu'il n'existait pas d'outil centralisant l'ensemble de l'offre. Le moteur de recherche qu'il a mis en place recense la totalité des maisons de retraite, mais également d'autres solutions de logement: résidences seniors, hébergement familial, colocation...

L'âge moyen d'entrée en maison de retraite (appelées maintenant Ehpad – établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) est de 85 ans. Les Ephpad accueillent des personnes ne pouvant plus vivre seules en raison de handicaps physiques, de troubles cognitifs (notamment de la



mémoire ou de la perception) ou de problèmes de santé appelant une réponse médicale adaptée.

Autrefois, la question de l'hébergement des anciens ne se posait pas vraiment: ils étaient accueillis chez leurs enfants. Avec l'évolution de notre société, cette solution est rarement possible. "Nous sommes passés d'une société intergénérationnelle mécanique, avec des liens codifiés par la tradition, à une société où l'individu prime, explique le philosophe Pierre-Henri Tavoillot, lors d'un colloque sur l'habitat intergénérationnel organisé par Habitat et Humanisme. Malgré tout, les individus ont besoin du lien intergénérationnel pour se construire." En clair, on

2,8 millions de personnes s'occupent d'un proche dépendant

Source: Baromètre Prévoyance Dépendance vague 7 – 2014, Banque postale Prévoyance/TNS Sofres

a envie d'habiter chez soi, mais pas tout seul. Les réponses immobilières sont aujourd'hui multiples. En voici un panorama.

Les résidences seniors: les services en plus

La formule des résidences services seniors plaît beaucoup, ces établissements poussent d'ailleurs comme des champignons. Elles ont longtemps été décrites mais la nouvelle génération s'est largement améliorée

En 60 ans, le nombre de plus de 75 ans a été multiplié par près de quatre

L'âge moyen d'entrée en maison de retraite (appelées maintenant Ehpad – établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) est de 85 ans. Les Ephpad accueillent des personnes ne pouvant plus vivre seules en raison de handicaps physiques, de troubles cognitifs (notamment de la

Selon une étude fournie par Les Senioriales, un senior sur deux serait prêt à y vivre. Il faut dire que 60 % de ces résidences se situent dans le grand Sud et sur l'arc Atlantique, un argument non négligeable quand on sait que 18 % des retraités seraient prêts à déménager pour une région ensoleillée.

Il existe deux types de résidences : des petits pavillons (villages seniors), ou des appartements T1 à T3 (de 30 à 60 m²), généralement implantés dans des zones situées à proximité des commerces ou des centres-villes. De prime abord, rien ne distingue ces logements des autres, sauf peut-être leur environnement sécurisé (portail automatique à télécommande, interphone, gardien, jardinier durant la semaine...). Les occupants peuvent profiter d'espaces communs (grand salon, bibliothèque, potager, salle de billard, parfois piscine) et disposent d'une batterie de services à la carte.

Désormais, les habitants des résidences seniors ne paient plus que les services qu'ils consomment, à la différence, majeure, de la génération des établissements bâtis entre les années 1970 et 1990. Les charges acquittées à l'époque par les résidents, majoritairement copropriétaires, comprenaient aussi celles liées aux services supplémentaires (restauration, surveillance, loisirs...), qu'ils les aient "consommés" ou pas. Si bien que leur coût finissait par peser très lourd dans leur budget.

La question a été partiellement réglée en 2006 avec l'amendement de la loi de 1965 sur la copropriété. Depuis, les habitants des résidences de première génération continuent à régler les charges de copropriété (art. 41-3 de la loi du 10 juillet 1965) mais ne payent les services que s'ils les ont utilisés. Malgré tout, leur montant total reste élevé et dépend des services qu'elles incluent. Le salaire d'un cuisinier fait ainsi partie des charges. Les résidents qui prennent les repas sur place les payent ensuite à un tarif préférentiel (5 ou 6 €), une partie du coût étant déjà absorbée dans les charges.

Suite page 44

Des logements adaptés pour rester chez soi

Selon une étude d'OpinionWay pour U Corp - Dépendance et MAD (mars 2012), 90 % des seniors veulent vivre le plus longtemps possible chez eux. Cette solution passe nécessairement par le recours aux services à la personne pour l'assistance dans les actes de la vie quotidienne, l'entretien de la maison, la livraison des courses, le ménage... Le maintien à domicile implique aussi de mettre en place des dispositifs pour améliorer le confort et la sécurité du logement, et donner l'alerte en cas de chute ou de malaise.

► **ADAPTER LE LOGEMENT** aux personnes à l'autonomie réduite. Pour cela, il faut remplacer la baignoire par une douche de plain-pied, opter pour des revêtements de sol antidérapants (voir LPP, n° 353), sécuriser l'escalier avec une main courante (voire en installant un monte-escalier; voir LPP, n° 338).

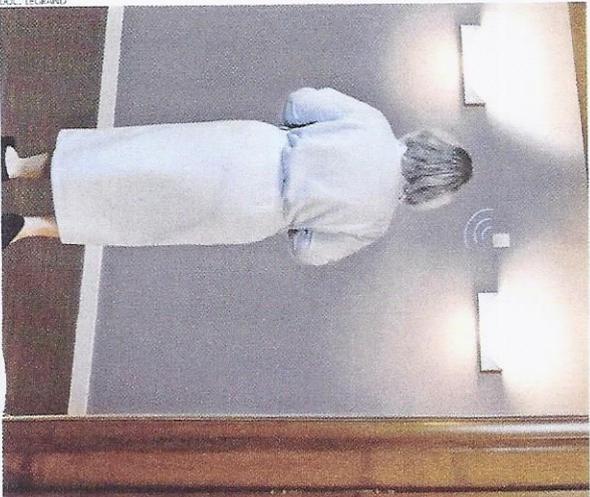
► **INSTALLER DES SYSTÈMES POUR DONNER L'ALERTE.** L'équipement de base est un bouton d'appel d'urgence relié à un transmetteur téléphonique, qui compose des numéros préenregistrés lorsqu'il est activé. Il peut être placé au-dessus du lit ou porté en médaillon. Le bouton se comporte comme un minitéléphone qui permet de parler avec la personne dont le numéro a été enregistré. Ce matériel est fourni par les sociétés de téléassistance dans le cadre d'un abonnement.



► **AMÉLIORER L'ÉCLAIRAGE.** Il est facile de réaliser le balisage lumineux entre la chambre et les sanitaires afin de faciliter les déplacements. Remplacer les interrupteurs par des systèmes automatiques dans les couloirs et l'accès au sous-sol est aussi peu coûteux. Pensez à l'éclairage au niveau du sol, qui évite l'éblouissement. Hager propose des plinthes éclairantes (ci-dessous), qui fonctionnent en technologie radio et détectent la personne quand elle se lève.



DOC. LÉGRAND



► **AUTOMATISER CERTAINES FONCTIONS GRÂCE À LA DOMOTIQUE.** Motoriser les volets roulants et centraliser leur commande est une action simple à réaliser grâce à des produits radio qui ne nécessitent pas de gros travaux. La même télécommande peut aussi piloter l'éclairage. Des solutions plus évoluées permettent de créer des scénarios, par exemple combiner l'extinction des éclairages, la fermeture des volets et la mise en route de l'alarme, le soir. L'utilisation de sondes de température et de luminosité permet d'interagir avec l'éclairage, le chauffage et les ouvrants pour assurer un niveau de confort optimum.

► **LES SOLUTIONS DU FUTUR.** Tous les acteurs de la domotique travaillent sur le maintien à domicile. Legrand (ci-dessus, à droite) dispose d'une maison à Limoges, utilisée comme laboratoire (voir LPP, n° 371). La maison témoin Adorha, à Obernai (ci-contre, à gauche), initiée par le conseil général du Bas-Rhin et portée par quatre partenaires (Hager, le CEP-Cicat, Opus 67 et Nouvelles Maisons d'Alsace), vise aussi à expérimenter les solutions domotiques. Comme des capteurs détectant les situations anormales. En cas de chute, l'inactivité électrique prolongée génère une alerte. Les informations sont envoyées à des référents extérieurs par sms ou e-mail qui pour-



ront actionner le système domotique via un portail sécurisé et visualiser des images de contrôle. Il existe déjà des dalles tactiles qui gèrent le chauffage, les stores, l'interphone, l'éclairage... (ci-contre). D'autres solutions sont appelées à se développer. Comme le revêtement connecté qui détecte une chute et envoie une alerte (FloorinMotion de Tarkett), qui pourrait bientôt équiper nos maisons.

DOC. HAGER



Aujourd'hui, de nombreux appartements de première génération sont à vendre et ne trouvent pas preneur.

La deuxième génération de résidences services a, elle, émergé dans les années 2000. La majorité des occupants y sont locataires, ce qui leur permet de changer de logement selon leurs besoins ou leurs envies et de déménager au sein même de l'établissement. La plupart des résidences disposent d'appartements meublés, permettant aux candidats de tester les lieux. Il est alors établi un contrat de location pour une courte durée, l'idéal étant de rester un mois, 15 jours au minimum.

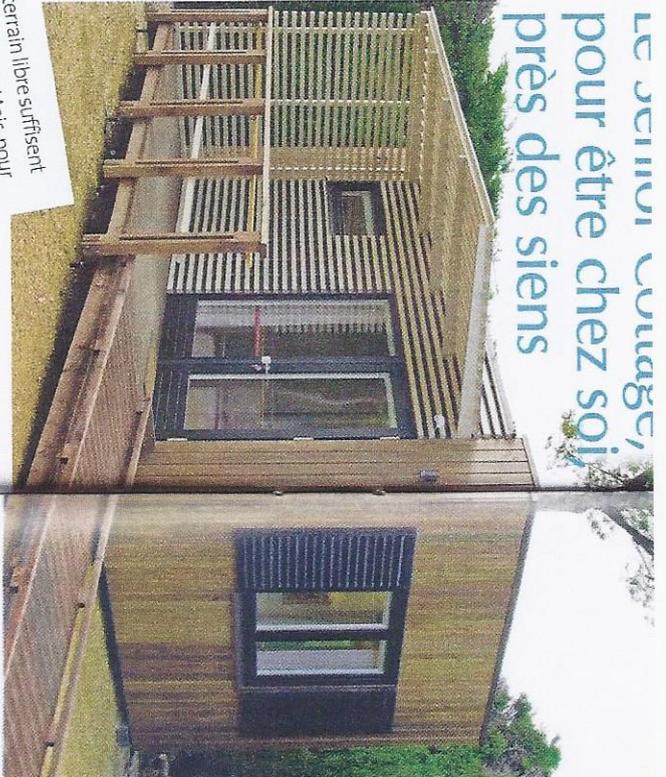
Les propriétaires des murs sont des particuliers investisseurs privés, qui bénéficient ainsi de mesures de défiscalisation. Les résidences sont souvent

gérées par des groupes privés (ainsi, Les Seniors appartiennent à Pierre & Vacances-Center Parcs, qui est aussi le promoteur immobilier).

Les gestionnaires sont également propriétaires des espaces collectifs (piscines, bars, restaurant...) et payent des charges à la copropriété pour ces surfaces. L'accès à ces équipements est ensuite facturé aux résidents qui souhaitent en bénéficier, soit à la carte, soit sous forme de forfait. Chez Domitys, la formule Club comprend ainsi l'accès aux équipements collectifs, plus une cinquantaine d'activités, une pause goûter, la navette pour aller en ville...

Dans ces résidences, les charges de copropriété sont de 2 à 4 fois moins élevées que dans celles de première génération. La tarification distingue, d'une part, le loyer, les charges locatives et les services collectifs, d'autre part, les charges liées aux services individualisés. Une loi sur l'adaptation de la société au vieillissement, qui devrait être votée fin 2015, devrait mettre en place une séparation claire entre les charges d'entretien et de services. *Suite page 46*

Le Senior Cottage, pour être chez soi près des siens



50 m² de terrain libre suffisent pour un cottage de 20 m². Mais, pour conserver un peu de jardin, il est conseillé de disposer d'au moins 300 m².

Vous souhaitez accueillir un proche âgé, mais votre maison ne peut être

agrandie. Ou vous ne souhaitez pas engager des travaux pour un logement temporaire.

Ou bien vous tenez à ce que chacun reste chez soi tout en vivant à proximité. Si votre terrain est suffisamment grand, vous pouvez installer une petite maison en bois dans le jardin pour loger votre proche, une formule d'hébergement innovante conçue par Senior Cottage. "Le Senior Cottage dispose d'un niveau d'équipement équivalent, voire supérieur, à celui d'une maison de retraite", explique Marc Saillon, cofondateur de la société. L'habitat peut aussi être adapté à tout type de dépendance physique. En revanche, il ne convient pas aux personnes souffrant de troubles cognitifs. C'est la limite de cette solution.

Ces logements sont conformes à la réglementation thermique 2012. Dans un premier temps, le fabricant étudie les besoins du futur occupant, soit directement avec lui, soit avec la personne qui l'accueille, afin de déterminer les aides techniques et humaines dont il aura besoin. Des services d'aide à la personne sont également proposés, via un réseau de partenaires locaux. Mais



A l'intérieur, tout est prévu pour assurer le confort : sols antidérapants, chemin lumineux, mains courantes partout, climatisation réversible, détecteur de fumée. L'habitat peut être adapté, selon les besoins, à tout type de dépendance physique.

Une connexion internet permet de gérer des équipements domotiques (en option) : tensiomètre, pilulier électronique, balance intelligente, détecteur de chute, terminal de téléassistance...



Du plan de travail motorisé qui s'adapte à la hauteur d'un fauteuil roulant jusqu'au lave-personne motorisé pour amener la personne de son lit à la salle de bains : des équipements complémentaires peuvent être ajoutés en fonction des besoins.

L'occupant peut être totalement autonome s'il le souhaite.

Le Senior Cottage existe en quatre modèles, de 20 m² à 70 m². Dans

la plupart des cas, son installation requiert un permis de construire. C'est la société qui se charge des démarches administratives. Après un délai de fabrication de 8 à 10 semaines, le montage s'effectue en 7 jours. Les panneaux sont assemblés sur place. Seule contrainte : le jardin doit être accessible sans avoir à passer par un bâtiment.

Les fondations, légères, peuvent se faire sur des plots en béton ou des pieux vissés dans le sol, ce qui permet de retrouver son jardin dans son état d'origine le jour où l'installation est démontée. A

l'achat, comptez entre 50 000 € et 120 000 €. La location est aussi possible pour les cottages de 20 et 30 m², loués respectivement 840 € et 1 260 € par mois. Le contrat de location est alors de 36 mois. La mise en place et l'enlèvement ne sont pas facturés s'il est maintenu pendant cette période. Si le contrat est rompu avant en cas de force majeure, des frais d'enlèvement anticipé s'appliqueront.

La société Senior Cottage existe depuis 2 ans. Son premier client, qui avait signé pour une location d'un an, a renouvelé son contrat. Deux autres cottages sont actuellement en cours d'installation, et trois sont en production. Cinq projets de villages ont été lancés avec plusieurs municipalités en zone rurale (plusieurs cottages bâtis autour d'un bâtiment central et d'un espace de télé-médecine). Et d'autres demandes arrivent déjà de Suisse et de Belgique...

Selon le rapport du cabinet EHPA Conseil Presse Formation, "Bien vieillir chez soi grâce aux résidences-seniors", publié en décembre 2014, un appartement en résidence seniors se loue à partir de 600 € par mois, auxquels il faut ajouter les services individualisés. Il en coûtera ainsi environ 1 600 € à une personne seule pour son logement, le déjeuner et la téléassistance 24 heures sur 24. Ces résidences acceptent les bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), de l'aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation de logement sociale (ALS).

Maîtriser le prix de revient et les coûts de fonctionnement pour que ce type d'hébergement soit accessible à une majorité de retraités, tel est l'un des objectifs qui ont guidé Ludovic Savariello, PDG de Sairenor lorsqu'il a conçu le Clos Lamartine (voir LPP n° 398, p. 14). Située près de Cluny, cette résidence d'un nouveau genre a accueilli ses premiers résidents en décembre 2013. Elle est composée de 35 logements de plain-pied, dotés de sécurités et accessibles aux personnes à mobilité réduite, d'espaces communs et d'une cabine de télé-médecine pour le suivi de santé des résidents. Les loyers vont de 648 € à 972 € par mois (hors charges de services de 130 € par mois et

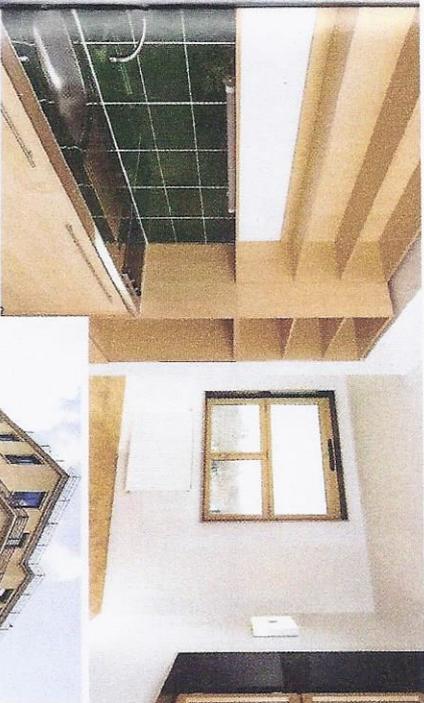
La résidence intergénérationnelle: pour vivre auprès de jeunes

La résidence des Célestins est une "maison des générations" située en plein Paris, quai IV^e arrondissement, elle a ouvert ses portes il y a un an. Cet ensemble immobilier abritait les bureaux des services de la Ville de Paris. Une grosse rénovation a permis d'y créer des logements. D'un côté, un immeuble Art déco, géré par l'AULT (Association pour le logement des jeunes travailleurs), est réservé aux jeunes. De l'autre, un bâtiment haussmannien, géré par l'association Coalla, accueille des personnes âgées. Les immeubles sont reliés par une cour intérieure et desservis par 2 ascenseurs. Des espaces communs sont à la disposition de tous: hall d'accueil, salle polyvalente, bibliothèque avec postes informatiques, laverie, salle de sport et même terrasses sur la Seine. Des salles peuvent être réservées par les résidents pour des événements privés. Il n'y a ni gardien ni infirmière. Côté seniors, la résidence propose 45 logements de 27 m², pour les T1, à 50 m², pour les T2. Côté jeunes, 47 logements du T1 au T1 bis. Deux animatrices sont chargées de faire

hors consommation individuelle d'eau et d'électricité). Pour minimiser les charges, les services s'appuient sur le réseau associatif local, auxquels chacun est libre d'adhérer. "Avant de se décider, il faut comparer les prix, regarder le montant des charges, la politique des services à la carte et le coût réel des services proposés", conseille Gérard Pinneberg, porte-parole des Senioriales.

L'habitat partagé: le choix de la convivialité

De nouvelles formes d'habitat autogéré sont en train de voir le jour. À l'origine, il s'agit de projets privés à vocation économique ou citoyenne, qui souhaitent



se rencontrer les résidents autour de différents ateliers, comme le jardinage ou les cours de cuisine. Une soirée intergénérationnelle est organisée une fois par mois.

Évidemment, jeunes et anciens n'ont pas le même rythme de vie. À l'ouverture, les jeunes sont arrivés 2 mois avant et avaient pris leurs aises! "Il a fallu élaborer une charte du bien-vivre ensemble", explique la directrice, Hayat Perriguet. Elle met l'accent sur le respect des espaces communs et de la tranquillité, impose d'être courtois et comprend même un article sur le développement durable et le tri

Les résidences seniors peuvent accueillir les bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), de l'aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation de logement sociale (ALS).

promouvoir un mode de vie convivial. La question du vieillissement n'y est d'ailleurs pas forcément centrale; elle intervient sous l'angle de l'intergénérationnel, comme un élément constitutif de la citoyenneté. Ces projets réussissent rarement à se monter grâce aux seuls fonds privés. La résidence Marie-Galante à Saint-Péray (Ardèche) a ainsi vu le jour grâce au soutien de l'association Maison Mosaïque, dont la vocation est de favoriser la vie solidaire des différentes générations, suite à une annonce passée dans une revue spécialisée par les initiateurs du projet (une infirmière et un

est soumise à conditions de revenu. Les jeunes, eux, sont admis de 18 à 32 ans, pour une durée de 3 mois à 2 ans maximum. Des ateliers leur sont réservés (sport, recherche d'emploi...). Mais certaines des activités, tel le cours de pilates, sont adaptées pour les seniors. Le dossier d'admission est à constituer auprès de la Mairie ou de la responsable de la résidence.

retraité qui avait vécu une mauvaise expérience en maison de retraite). L'apport de 5 investisseurs a permis d'acheter une grande maison transformée en appartements.

Les résidents locataires ont été "recrutés" par petites annonces et par copulation. La maison dispose d'espaces communs, notamment d'une grande salle où les habitants tiennent un conseil mensuel pour prendre les décisions communes. Dans ce type de projet, chacun participe à l'entretien des parties communes et du jardin.

La complexité des montages juridiques et financiers liés à ces projets oblige générale-



BANCER/PHANIE

LA COUCOUVRIE : POUR REMPLIR LA SOUTIÈRE
 Qu'elle soit entre seniors ou intergénérationnelle (avec un étudiant, par exemple), cette solution permet de pallier le manque de logements étudiants et de rompre la solitude des personnes âgées*. Les étudiants bénéficient ainsi d'un logement, parfois en centre-ville, pour un loyer très raisonnable en échange de services (courses, un peu de ménage...). "La colocation intergénérationnelle fonctionne très bien, et depuis longtemps, aux États-Unis, explique Clément Morreau, le fondateur de logement-senior.com. Mais elle reste embryonnaire en France, du fait de la méconnaissance de ce système et de l'appéhension des personnes âgées à vivre avec une personne plus jeune qu'elles ne connaissent pas."

* Pour en savoir plus : www.reseau-cosi.com, un réseau d'associations de logements intergénérationnels, bénéficiaire du label "La France s'engage".

ment leurs initiateurs à chercher des financements sociaux, en s'adressant à un office HLM, par exemple. Avec le risque que le projet soit dénature par le jeu des "réservations" : l'organisme HLM qui a investi dans le projet se réserve l'attribution d'un certain nombre de logements, auxquels ne pourront éventuellement plus prétendre les initiateurs, si leurs ressources dépassent les plafonds sociaux.

Ces habitats partagés et intergénérationnels constituent pourtant une solution prometteuse. La fédération Habitat et Humanisme multiplie ainsi les initiatives en France. À Lyon, la maison Christophe-Mérieux a ouvert ses portes en 2007, neuf projets sont déjà en place sur le territoire et une trentaine sont en cours. L'enjeu : rendre les résidents à la fois contributeurs et bénéficiaires de la dimension intergénérationnelle. "Juxtaposer les solidarités est contre-productif", insiste le philosophe Pierre-Henri Tavoillot. Il faut un projet commun. "C'est pourquoi ces maisons emploient des animateurs chargés de créer du lien via des ateliers (sport, lecture, activités manuelles...).

Les groupes privés s'intéressent également à ce type d'habitat. Pierre & Vacances-Center Paros doit ainsi livrer en 2016 son premier ensemble en région parisienne, composé de logements traditionnels desti-

nés aux primo-accédants, les Résidiales, et d'une résidence seniors Senioriales. L'objectif : faire profiter les occupants de structures d'accueil communes et développer des services croisés.

Les familles d'accueil : partager la vie d'un foyer

Cette solution convient aux personnes qui n'ont pas besoin de soins médicaux et se sentent plus à l'aise au sein d'une famille. Les familles d'accueil doivent être agréées par le conseil général et sont soumises à des contrôles des services sociaux départementaux. Leur rémunération, très encadrée, prend en compte le loyer, le temps passé au service du locataire, les dépenses liées aux besoins de la personne accueillie. Un contrat fixe les conditions de l'accueil (taille de la chambre, nombre de repas, régime alimentaire, entretien du linge...). Il est signé pour une période probatoire d'un mois, renouvelable une fois, et peut être résilié, au-delà, après un préavis de 2 mois (voir contrat type, dans l'Annexe 3-8-1 du code de l'action sociale et des familles). Le coût pour le locataire va de 1 000 € à 1 500 € mensuels, pour lequel il peut prétendre à des aides : allocation personnalisée d'autonomie (APA), aide personnalisée au logement (APL)...

Isabelle Comte

Des solutions pour bois et dallage

Remettre une terrasse en état

Aménage

Avec les beaux jours revient l'envie de profiter de nouveau de la terrasse et de ressortir le mobilier de jardin pour déjeuner au soleil. Mais la terrasse est recouverte d'un tapis de mousse et est parsemée de taches grasses, vestiges des longues soirées d'été de l'année précédente! Dans le meilleur des cas, un bon nettoyage au jet d'eau et au balai-brosse peut suffire. Quand les revêtements sont bien encrassés, le nettoyeur vapeur et le nettoyeur haute pression peuvent faire des miracles, mais, nous le verrons, ils ne sont pas sans danger pour le support. Et, si rien n'est fait, année après année, les matériaux se dégradent et les tâches s'incrustent. Les revêtements deviennent alors plus sensibles aux agressions naturelles, alors qu'il existe des solutions préventives simples pour préserver leur aspect originel et réduire leur entretien.

Vous trouverez dans le commerce une batterie de produits spécialisés pour chaque revêtement : bois, composite, pierre naturelle ou reconstituée, pavés, béton... destinés à les protéger. Pour les utiliser au mieux, vous devez procéder en deux temps :

Raviver les lames en bois...

... et retrouver leur teinte initiale

Protéger un dallage...

... des agressions extérieures

d'abord préparer et nettoyer le support, puis passer la protection. Ces applications, renouvelées tous les 5 à 7 ans pour quelques euros par mètre carré, vous permettront de conserver longtemps le bel aspect de votre revêtement. Un budget minime au regard de la dépendance consentie lors de l'installation de votre terrasse.

DOC. DURELL/ASFERS

p. 50

DOC. TERRAZZA

p. 53