

# Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir

**Anne LABIT**

Maître de conférences en sociologie, IUT de l'Indre, Université d'Orléans  
Chercheuse à l'UMR Cités, TERRitoires, Environnement et Sociétés (CITERES),  
CNRS/Université de Tours

**Résumé** – *Nous nous attachons dans cet article à de nouvelles formes d'habitat dans la vieillesse, que nous appelons citoyennes et solidaires. Partant sur l'implication des personnes âgées elles-mêmes dans l'organisation de leur habitat, ainsi que sur le lien social et l'entraide au quotidien, ces nouvelles façons d'habiter apparaissent comme une voie essentielle dans la lutte contre la solitude et l'isolement dans la vieillesse. L'article propose une typologie de ces formes d'habitat, qui se développent en France sous des appellations diverses et recouvrent des réalités différentes : résidences intergénérationnelles, béguinages, coopératives d'habitants, colocations étudiant-senior, maisons d'accueil familial, etc. L'article tente aussi un premier bilan des avantages et des limites de ces nouvelles façons d'habiter en citoyenneté et en solidarité dans la vieillesse. Si leurs avantages en termes de lien social et de préservation de l'autonomie sont évidents, leurs limites tiennent pour l'essentiel aux conditions de réalisation et de pérennité de ces habitats encore difficiles en France à l'heure actuelle.*

**Mots clés** – *habitat, citoyenneté, solidarité, bien-vieillir*

## **Abstract – Collaborative housing for ageing better**

This article deals with new forms of housing in the old age, which are based on the involvement of the elderly themselves in the management of their housing environment, as well as on the promotion of social ties and mutual support. This kind of collaborative housing appears as a good option in the fight against the loneliness and the isolation of the elderly. The article proposes a typology of these new forms of housing and a critical analysis of their advantages and their limits, which are connected to their still difficult conditions of realization and sustainability in France at the moment.

**Keywords** – collaborative housing, citizenship, solidarity, well-ageing

## Introduction

Ainsi qu'en témoigne ce numéro de la revue *Gérontologie et Société*, la solitude et l'isolement sont désormais reconnus comme des risques importants associés au vieillissement. On sait aussi que ces risques sont accrus pour les personnes disposant de peu de revenus, et que la question de la pauvreté des personnes âgées, après avoir semblé en voie de résolution à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, redevient préoccupante<sup>1</sup>. L'habitat se trouve au cœur de ces problématiques que sont la solitude, l'isolement et la précarité économique, qui à leur tour sont intimement liés à la perte d'autonomie. L'ensemble de ces effets se cumulent. L'habitat peut être un facteur aggravant de tous ces risques, dès lors qu'il n'est pas adapté au vieillissement d'un point de vue architectural, mais aussi d'un point de vue économique (logement trop grand, mal isolé, cher à entretenir, etc.) et enfin et surtout d'un point de vue social (voisinage non convivial, éloignement des commerces, absence de transports publics, etc.). « *L'habitat peut accroître la dépendance et l'isolement, ou il peut, au contraire, en être le premier facteur de prévention* » (Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, 2012).

Face à ces constats, aujourd'hui bien connus et déjà relativement anciens, on observe le développement d'une offre d'habitat alternative au maintien à domicile, qui pour beaucoup de personnes vieillissantes, en particulier les plus pauvres, ne se révèle pas adapté à un vieillissement de qualité. Cette offre alternative, dont la quantité et la diversité sont encore mal connues, est souvent résumée par le vocable d'« habitat intermédiaire », qui ne nous paraît cependant pas pertinent, dans la mesure où il laisse entendre que cette offre d'habitat alternative au maintien à domicile ne serait qu'une étape avant l'entrée en Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), réputée inéluctable. Pourtant, la dépendance n'est pas une fatalité pour tous, tandis qu'un certain nombre de ces formules alternatives, dont le but premier est de favoriser le bien vieillir, entendent aussi proposer un accompagnement jusqu'au bout de la vie.

Dans cette offre déjà ancienne et très disparate (Argoud, 2008), nous nous attachons pour notre part à celle qui rassemble des formules dont le principe actif et commun est de compter sur l'implication des personnes concernées et le lien social pour faire face au vieillissement. Nous excluons donc de nos considérations des formules qui parient davantage sur un accompagnement professionnel du vieillissement (logements-foyers, résidences services). En effet, même si des accompagnants professionnels peuvent être mobilisés à des degrés divers dans les formules d'habitat que nous considérons ici, leurs deux traits saillants sont bien de privilégier :

- 1) la citoyenneté des personnes vieillissantes, au sens de l'exercice d'une responsabilité dans la prise en charge de son propre vieillissement, ainsi que la citoyenneté des personnes qui, hors du cadre familial et du cadre

<sup>1</sup> Voir par exemple le rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées d'octobre 2012 consacré au vieillissement (HCLPD, 2012).

professionnel, les entourent (voisins de proximité, bénévoles d'associations) ;

- 2) la solidarité et l'entraide au quotidien, ainsi que le partage d'espaces et d'activités communs, entre personnes vieillissantes ou avec des personnes plus jeunes si elles sont représentées dans l'habitat (qui est alors dit intergénérationnel).

La définition que nous donnons de ces formules d'habitat permet ainsi de mesurer à quel point la volonté de lutter contre l'isolement et le retrait de toute vie sociale des personnes vieillissantes en constitue le cœur, même si d'autres objectifs sont souvent assignés à ces formules : préservation du chez-soi, accessibilité aux revenus modestes, insertion sur un territoire, etc.

Cette offre d'habitat constitue selon nous une « innovation sociale », soit encore « une réponse nouvelle à une situation sociale jugée insatisfaisante » (Cloutier, 2003), dont les caractéristiques sont aussi la participation des personnes concernées par le problème à la recherche de la solution, ou encore la collaboration pluridisciplinaire entre des acteurs issus de champs divers et qui n'en avaient jusqu'alors pas l'habitude (élus, bailleurs, associations, citoyens en l'occurrence ici). Comme toute innovation sociale, celle-ci apparaît bien difficile à cerner : comment la nommer ? On est en présence d'une multiplicité de formules (résidences intergénérationnelles, béguinages, coopératives d'habitants, colocations étudiant-senior, maisons d'accueil familial, etc.) voire de réalisations uniques (maison des Babayagas à Montreuil ou résidence Le Kanata à Liffré par exemple) qu'il apparaît bien illusoire de vouloir qualifier d'un seul trait (habitat partagé, habitat groupé, habitat participatif ou encore solidaire, etc.). Comme toute innovation sociale, celle-ci émerge en se heurtant aux cadres législatifs et normes en vigueur, qu'elle doit parfois contourner pour exister : le « bricolage » institutionnel, l'invention de dispositifs *ad hoc*, les arrangements locaux... sont de mise, de même que les obstacles pour réaliser concrètement ces projets innovants ou encore les menaces susceptibles de les remettre en cause du jour au lendemain.

Nous nous employons, dans le cadre de cet article, à répondre aux questions suivantes : en quoi consiste cette offre d'habitat en citoyenneté et en solidarité dans la vieillesse ? Est-il possible d'établir une typologie de cette offre innovante ? Ces nouvelles formules d'habitat permettent-elles effectivement de rompre la solitude et l'isolement ? Y vieillit-on mieux qu'ailleurs ? Nos réponses à ces questions sont basées sur des recherches entièrement consacrées à cette thématique depuis 2008, en France ainsi que dans d'autres pays européens. Nous avons, soit enquêté nous-même dans certaines des réalisations considérées ici, soit participé à une exploitation des données de terrain collectées dans le cadre de recherches collectives. Les méthodes que nous employons dans le cadre de nos propres enquêtes de terrain sont qualitatives, consistant en des entretiens semi-directifs, des observations participantes et des visites d'habitats. Une analyse approfondie de la bibliographie récente consacrée à ces sujets nous permet de compléter nos propres données d'enquête. L'article est organisé de la façon suivante. Nous proposons tout d'abord une typologie de cette offre d'habitat citoyenne et solidaire, qui permet, au-delà de sa diversité, d'en repérer les caractéristiques essentielles (section 1). Nous considérons ensuite les qualités de

ces nouvelles formes d'habitat du point de vue du bien vieillir, mais aussi leurs éventuelles limites, qui tiennent selon nous aux conditions de réalisation et de pérennité de ces habitats, encore très difficiles en France (section 2).

## Vers une typologie de ces nouvelles formes d'habitat dans la vieillesse

Plusieurs rapports et recherches ont montré ces dernières années la richesse de cette nouvelle offre d'habitat dans la vieillesse<sup>2</sup>. Les réalisations présentées sont nombreuses et couvrent une grande partie du territoire ; on les trouve aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain. La richesse de cette offre rend délicate toute tentative de classification, tant les objectifs affichés, les dénominations, les structures juridiques, les publics visés, les porteurs de projets, les aspects architecturaux ou les modèles économiques sous-jacents apparaissent à première vue divers. Sans nier cette diversité, il nous apparaît cependant possible, en travaillant à partir des deux caractéristiques fondatrices de l'ensemble de ces formules, que sont la citoyenneté et la solidarité, d'en proposer une typologie.

### La citoyenneté et la solidarité au cœur des projets

Nous considérons ici successivement ces deux caractéristiques majeures, qui s'incarnent différemment suivant les formules d'habitat considérées.

L'axe de la citoyenneté s'incarne en deux grands types de formules, suivant la nature et la place de leurs principaux porteurs :

- les formules d'habitat qui sont portées à titre principal ou exclusif par les citoyens vieillissants eux-mêmes, qui sont à l'initiative de ces projets et en sont par la suite les gestionnaires dans la durée. On pourra parler ici d'« habitat autogéré », même si celui-ci fait bien entendu intervenir une multitude d'autres acteurs (bailleurs, promoteurs, architectes, etc.) ;
- les formules d'habitat qui sont plutôt portées par ceux que l'on pourra considérer comme des représentants des citoyens vieillissants : élus des collectivités territoriales, membres d'associations ou de mutuelles. On parlera ici d'« habitat accompagné », réalisé avec une multitude d'autres acteurs tels que les bailleurs le plus souvent, mais qui entendent laisser une place à la participation des citoyens vieillissants à la définition et la gestion des projets d'habitat qui les concernent.

L'axe de la solidarité va s'incarner dans deux types de formules, suivant la nature des projets sociaux et de leurs traductions en formes architecturales :

- les formules d'habitat qui privilégient le projet de vie collectif ou encore le vivre ensemble (nombreuses activités en commun), plutôt que le vivre

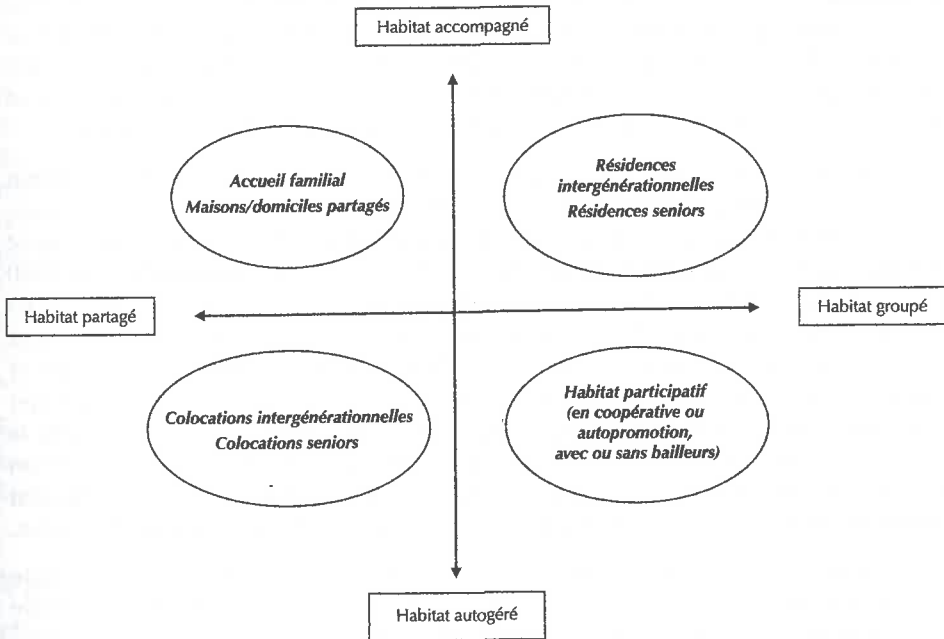
<sup>2</sup> Rapport Boulmier (2010), HCLPD (2012), Rapport Broussy (2013), Rapport Moignard (2014), ainsi que deux rapports de recherche (Nowik *et al.*, 2011 et 2013), un rapport d'étude (Yven *et al.*, 2014) et un recueil d'expériences réalisé par l'Union Sociale de l'Habitat (USH, 2015)... pour n'en citer que quelques-uns.

chez soi. On parlera ici d'« habitat partagé », qui dans son architecture révèle une suprématie des espaces communs (pièce à vivre, jardin, cuisine collective, voire salle de bains) sur les espaces privés (constitués de chambres ou petits studios) ;

- les formules d'habitat qui privilégient le vivre chez soi plutôt que le vivre ensemble et se traduisent par un projet collectif plus léger que dans le cas précédent (mais qui ne saurait toutefois être inexistant au risque de voir sortir les réalisations concernées de notre champ d'analyse). On parle ici d'« habitat groupé »<sup>3</sup>, dont la forme architecturale comprend des logements indépendants entièrement équipés, ainsi que des espaces communs plus ou moins importants (simple salle commune le plus souvent et éventuellement jardin, cuisine collective, ateliers, etc.).

En combinant ces deux axes, on est face à une typologie en quatre types de formules d'habitat, dont rend compte le graphique 1.

**Graphique 1 : Une typologie de l'habitat citoyen et solidaire dans la vieillesse**



Parcourons à présent les quatre cadrans de ce graphique dans le sens des aiguilles d'une montre.

<sup>3</sup> Voire d'habitat regroupé, lorsque les espaces communs sont inexistants.

## Un classement des réalisations en fonction de ces quatre types

L'habitat groupé accompagné rassemble des formules portées essentiellement par des élus municipaux et des bailleurs qui, conscients des enjeux forts que représente le vieillissement de la population pour leur territoire/leur parc de logements, souhaitent proposer une solution d'accompagnement du vieillissement dans un cadre locatif tout à fait classique. Cette ambition est souvent le résultat d'une consultation de la population retraitée (via un conseil des aînés, une commission municipale, une enquête réalisée par un bailleur, etc.) qui aspire à une certaine sécurisation du processus de vieillissement, en même temps qu'à sa normalisation dans l'habitat classique. L'accompagnement sera plus ou moins étoffé, reposant sur la création d'un voisinage rassurant (charte de voisins), la possibilité de rencontres dans un espace commun ouvert, et éventuellement quelques services (animation, aide administrative, gardiennage, etc.). Le sentiment du chez-soi dans un logement entièrement équipé et indépendant, au sein d'un ensemble architectural (maisons ou appartements) qui comprend souvent aussi des familles, est préservé<sup>4</sup>. Beaucoup d'agglomérations proposent désormais cette formule : domiciles services (Nantes) ; logements Octaves (Lille) ; résidences « Chers voisins » (Lyon), etc. La résidence Simone de Beauvoir à Rennes ou encore la résidence René Amand de Poitiers sont d'autres exemples urbains, tandis que des communes plus rurales ont aussi développé ce type de concept : résidence Le Kanata à Liffré (Ille-et-Vilaine) ou encore Le jardin des aînés à Espagnac (Corrèze). Le concept des Béguinages Floralys, fonctionnant sur les mêmes principes et réservé aux seniors, a quant à lui essaimé sur la région Nord-Pas-de-Calais.

L'habitat groupé autogéré évoque un habitat conçu par ses habitants de façon collective, qui comprend des logements indépendants et des espaces communs. De nombreuses réalisations de ce type, portées par des jeunes couples avec enfants – qui ont aujourd'hui vieilli – ont vu le jour dans les années 1970 et 1980 (Broutin *et al.*, 2014). On assiste à un renouveau de ce type d'habitat – désormais reconnu sous le vocable d'habitat participatif par la loi ALUR<sup>5</sup> de 2014 – qui tient entre autres raisons au contexte de vieillissement de la population (Labit et Chaland, 2010 ; Labit, 2015a). De nombreux retraités entendent en effet maîtriser pleinement leurs conditions de vie et d'habitat et initient de nouveaux projets, le plus souvent intergénérationnels, en copropriété, en coopérative, ou encore en locatif<sup>6</sup>. La maison des Babayagas restant à ce jour le seul exemple d'un habitat entièrement réalisé avec un bailleur social et réservé à des femmes vieillissantes.

L'habitat partagé autogéré se distingue du précédent en ce qu'il va privilégier cette fois la formule de la « colocation ». Ce terme pourra d'ailleurs paraître impropre dans la mesure où certains des membres de ce type d'habitat peuvent être propriétaires des lieux, dont des parties sont donc mises à disposition d'autres habitants qui les louent. Le cas le plus connu est sans conteste la colocation étudiant-

<sup>4</sup> Cette formule d'habitat groupé, de type intergénérationnel, peut parfois prendre une forme plus vaste, qui est celle du « quartier intergénérationnel », comme à Saint-Apollinaire (Argoud, 2008) ou encore à Couëron (Pagneux, 2012).

<sup>5</sup> Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

<sup>6</sup> On consultera utilement le site de la coord'n'action nationale de l'habitat participatif pour avoir un aperçu de ces projets : [www.habitatparticipatif.net](http://www.habitatparticipatif.net).

senior, ou colocation intergénérationnelle<sup>7</sup>, qui voit un retraité, propriétaire ou locataire d'une grande maison ou d'un grand appartement en louer ou sous-louer une partie (chambre, salle de bains éventuellement) à un jeune, pour un loyer très modéré en échange de sa présence régulière et d'une forme de bienveillance dans la vie quotidienne (Nemoz, 2007). Des associations, fédérées au sein du réseau COSI<sup>8</sup> pour la plupart d'entre elles, se chargent des tâches de mise en relation des binômes jeune-personne retraitée et de la médiation d'éventuels conflits entre eux. Mais de plus en plus de seniors engagent des colocations entre seniors, soit par interconnaissance et en dehors de toute structure formelle, soit dans le cadre d'un réseau associatif tel que Cocon3s par exemple (Baumelle, 2012).

L'habitat partagé accompagné, enfin, rassemble les formules destinées aux personnes vieillissantes les plus fragiles, d'un point de vue économique, mais aussi psychologique ou physique. Des associations humanitaires, des associations du champ du vieillissement, voire des établissements, le plus souvent en lien étroit avec les conseils départementaux, sont porteurs de ces formules qui parient sur la petite taille, dite « familiale », la présence d'un personnel non médical mais susceptible d'accompagner les personnes dans toutes les tâches quotidiennes, et surtout la vie en communauté pour rompre l'isolement et prévenir autant que possible la dépendance. On trouvera ici l'accueil familial, dans sa formule traditionnelle (une famille accueille une personne âgée) ou dans sa formule renouvelée (une grande maison voit la cohabitation de deux familles accueillantes et plusieurs chambres/studios de personnes âgées) développée sous des dénominations diverses : Maisons Âge & Vie dans le Doubs, Maisons d'accueil familial dans la Vienne, etc. On trouvera également ici d'autres formules, telles que les maisons partagées (colocations de seniors adossées à un EHPAD) développées dans le Tarn ou encore les domiciles partagés (colocations non médicalisées de personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer) développés dans le Morbihan (Leenhardt, 2010). Si la participation des personnes retraitées à la conception du projet d'habitat est dans ce dernier cadran de notre typologie quasi inexistante, leur participation à la gestion des lieux et de la vie quotidienne qui s'y déroule est encouragée comme un élément essentiel de prévention de la dépendance.

En quoi l'ensemble de ces formules d'habitat permettent-elles de rompre l'isolement et plus globalement de mieux vieillir ? Quelles en sont les limites ? À quoi tiennent ces limites ?

## Vers une évaluation de ces nouvelles formes d'habitat dans la vieillesse

Nous envisageons ici successivement les performances de ces formules d'habitat en matière de bien vieillir, en particulier de lutte contre l'isolement, puis les

<sup>7</sup> Notons que ce terme désigne aussi un concept proposé par Habitat et Humanisme, par exemple dans la résidence sociale de la rue Chabrol à Paris.

<sup>8</sup> COhabitation Solidaire Intergénérationnelle (<http://www.reseau-cosi.com>).

limites de ces formules, qui tiennent aux conditions encore précaires de leur développement.

## Rompre l'isolement et le sentiment d'inutilité pour mieux vieillir

*« Ah oui ici je me plais, je ne sais pas, on s'entend bien... moi je considère que c'est la vie de famille ici pour moi... ça, je suis contente, même je crois que, je vous le dis franchement, s'il me fallait revenir toute seule à la maison eh ben je ferais de la dépression, je tomberais malade, je crois »* – Mme Martin, 60 ans, habitante d'une maison partagée dans le Tarn.

*« Y. me pose beaucoup de questions aussi et moi j'aime bien, j'aime bien y répondre, du mieux que je peux et bon, je pense que j'ai quelque chose à transmettre encore, voilà, c'est ça et j'ai envie de le transmettre et je crois que Y. a envie de l'entendre [...] puis avec Y., il m'aide à comprendre aussi certaines choses. Moi je trouve qu'on a besoin, plus que jamais, de ces échanges... j'espère toujours qu'on arrivera à se comprendre »* – Mme Durand, 80 ans, Orléans, à propos de son jeune locataire Y.

*« On profitera dans le meilleur sens du terme les unes des autres... parce que quand on prend de l'âge, y'a beaucoup d'ami-e-s qu'on perd. Moi, comme j'ai beaucoup roulé, j'en ai perdu beaucoup, et on finit par être relativement... pas seule m'enfin... moi je suis très contente de recréer des relations amicales, qui le seront plus ou moins d'ailleurs, j'ai pas une amitié pour toutes... mais de recréer des relations nouvelles et amicales avec des femmes, et puis elles ont beaucoup à apporter, à m'apprendre »* – Mme Dumont, 77 ans, à propos du projet de maison des Babayagas, Montreuil.

Ces quelques citations, extraites d'entretiens menés lors de nos enquêtes de terrain, illustrent à quel point ces formes d'habitat basées sur le lien social permettent de rompre la solitude et l'isolement, de redonner un sens à son expérience de vie en la partageant avec d'autres. Il s'agit là de leur but premier et nous pourrions multiplier ces citations, quel que soit le concept d'habitat proposé, plus ou moins participatif, plus ou moins collectif.

Les récents rapports et recherches consacrés à ces nouvelles formes d'habitat, que nous avons déjà évoqués, soulignent à l'envi les facteurs favorables au bien vieillir que comportent ces habitats : la préservation des relations sociales dans le cadre d'un voisinage de proximité ; le maintien d'activités structurantes liées à l'implication dans un projet collectif ; la possibilité de se faire aider mais aussi, et peut-être plus encore, la possibilité d'être soi-même l'aidant de ses voisins ; le sentiment de « vivre chez soi, mais vivre parmi les autres »<sup>9</sup> ; le fait d'avoir choisi son habitat (voire de l'avoir conçu) et donc d'être en capacité de décider de son cadre de vie en citoyen autonome. Une multitude d'autres études, monographies ou mémoires d'étudiants, consacrés à analyser telle ou telle réalisation en profondeur et qu'il nous est impossible de citer ici, avancent des conclusions similaires. Pour autant, aucune recension complète de l'ensemble de ces travaux n'a été menée à ce jour, qui permettrait de comparer et critiquer les méthodologies employées et les résultats acquis. Ces résultats apparaissent donc très disparates, reposant le plus souvent sur des enquêtes de type qualitatif, réalisées à un moment donné et qui privilégient le critère de satisfaction par rapport à son habitat des personnes interviewées. Nous manquons d'études de plus grande envergure, de type comparatif, quantitatif et longitudinal, qui seules permet-

<sup>9</sup> Pour reprendre le titre du rapport du HCLPD (2012).



traient de démontrer que ces formules ont un réel impact sur le bien vieillir, en matière de prévention sanitaire par exemple (recul de la dépendance). Au-delà, comme c'est le cas en Allemagne, de telles études pourraient aussi montrer que ces formules d'habitat ont un impact, économique en particulier, sur l'ensemble de la société, par la réduction des dépenses de santé publique grâce à de nombreux coûts évités liés au mal vieillir (Borgloh et Westerheide, 2012 ; Labit, 2015b).

Nous n'en sommes pas là... bien au contraire. Ces formules, en l'état de leur développement en France, présentent en effet aussi des limites, qui tiennent selon nous aux conditions très difficiles dans lesquelles elles émergent et tentent de se pérenniser.

### Des difficultés de mise en œuvre qui obèrent la réussite des projets

Un problème souvent évoqué par les habitants rencontrés au cours de nos enquêtes, tient sans surprise aux difficultés de la vie collective. Il s'agit là en quelque sorte du « revers de la médaille » : si ces habitats stimulent la capacité à agir en relation avec d'autres personnes, ils offrent aussi de nombreuses occasions de conflits. La nature de ces conflits tient aussi bien aux conceptions différentes des uns et des autres du projet lui-même (aménagement et usages des communs, part du collectif et du privé, etc.) qu'à de banals rapports de voisinage (bruit, rangement des espaces communs, rythmes de vie, etc.). Ces conflits peuvent être assez pesants, au point qu'il n'est pas rare de voir des personnes se retirer de toute vie collective, ou que le projet global lui-même soit remis en cause<sup>10</sup>. Ces conflits seront vécus différemment suivant qu'ils interviennent dans des habitats où les possibilités de retrait sur la sphère privée sont importantes (habitat groupé) ou pas (habitat partagé), mais leurs conséquences peuvent être dévastatrices aussi bien pour les personnes que pour les projets d'ensemble. Le fait d'avoir choisi ses voisins, comme c'est plus souvent le cas en habitat autogéré qu'en habitat accompagné, ne protège pas de ces conflits. Par contre, ce que l'on pourrait qualifier de « colocation subie », comme c'est parfois le cas dans certains habitats accompagnés, peut s'avérer particulièrement difficile à vivre en cas de conflits. En dehors d'une visée thérapeutique ou psychosociale, soigneusement pensée et encadrée<sup>11</sup>, l'habitat de type partagé ou communautaire nous semble devoir respecter le critère du libre choix des personnes, quelles que soient leurs motivations (partage de valeurs ou de pratiques, liens affectifs). L'impératif économique ne saurait ici dicter sa loi en s'imposant aux personnes les plus pauvres parmi les retraités.

On touche ici à la question du modèle économique de ces réalisations, trop souvent précaire et ne permettant pas que toutes les conditions de réussite soient réunies. Beaucoup des projets considérés ici, destinés à des personnes vieillissantes à faibles revenus, ont été montés avec des fonds limités, initiés par des municipalités ou des acteurs privés non marchands (tiers-secteur) et réalisés

<sup>10</sup> Le cas de la maison des Babayagas est emblématique d'une succession de conflits internes au groupe, non ou mal gérés, et ayant conduit à la remise en cause actuelle du projet collectif.

<sup>11</sup> Cas des petites unités de vie pour personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer par exemple.

avec des bailleurs dans le cadre du locatif social. Les conséquences peuvent en être multiples sur l'adaptation du bâti au vieillissement, la taille et la qualité des logements et des espaces communs, le statut des professionnels accompagnants, etc. En l'état actuel, le financement dans la durée d'un certain nombre d'éléments dont on sait qu'ils sont des facteurs essentiels à la réussite du projet, apparaît complexe : financement des espaces communs, financement d'un personnel d'accompagnement qualifié, financement de prestations de médiation collective (aide à la résolution de conflits en particulier). Si des solutions sont trouvées par tel ou tel acteur (municipalité, association, bailleur), elles apparaissent souvent comme des dispositifs *ad hoc*, non généralisables, voire non pérennes. Lorsque les retraités eux-mêmes sont impliqués, ils doivent alors disposer de moyens économiques importants leur permettant de s'engager dans des projets en copropriété ou coopérative, ce qui exclut de l'habitat dit participatif un grand nombre de personnes qui y aspireraient pourtant, en particulier des femmes âgées vivant seules et disposant de faibles retraites (Labit, 2015a).

Enfin, au-delà de ces difficultés sociales et économiques, les difficultés d'ordre juridique constituent une troisième série de raisons susceptibles d'entraver l'émergence et la pérennité de cette offre d'habitat alternatif dans la vieillesse. Cette offre intervient à l'intersection entre ces deux champs des politiques publiques que sont l'habitat et la vieillesse ; elle est une nouvelle façon de penser l'articulation entre ces deux champs largement hermétiques l'un à l'autre en droit français et vient heurter cette frontière invisible, aussi bien que les législations en vigueur dans l'un et l'autre champ (Argoud, 2008 ; Herbert, 2010). Les conséquences d'un tel état de fait sont là aussi multiples et potentiellement dévastatrices pour les expérimentations considérées ici : difficulté à lier un bail de location et un contrat de services aux personnes, alors que c'est le principe de base des habitats portés par un bailleur ; difficulté à attribuer des logements sociaux à un public spécifique de personnes âgées (qui ne fait pas partie des publics prioritaires) ; difficulté à mutualiser l'aide individuelle qu'est l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA) pour assurer une présence permanente auprès du collectif des habitants ; risques de requalification de ces expérimentations en établissements sociaux et médicaux sociaux soumis à des législations beaucoup plus contraignantes (autorisations administratives, règles de sécurité, etc.).

On comprend évidemment le souci du législateur, qui :

- dans le champ de l'habitat, souhaite garantir un accès au logement social pour les publics les plus défavorisés (souci qu'est venue renforcer encore la Loi DALO<sup>12</sup>) ;
- dans celui de la vieillesse, souhaite garantir la sécurisation des personnes les plus fragiles au sein d'établissements dédiés.

Mais de fait, on ne peut que constater la force et la créativité avec lesquelles des acteurs sociaux tels que les associations, les élus, les bailleurs ou encore les personnes âgées elles-mêmes, s'emploient à trouver des solutions innovantes et jusqu'alors non prévues par les pouvoirs publics à des problèmes devenus criants :

<sup>12</sup> Loi pour un Droit Au Logement Opposable.

- la solitude et l'isolement dont souffrent de plus en plus de personnes âgées maintenues à domicile ;
- l'appauvrissement de franges de plus en plus importantes de la population âgée, dont le logement actuel n'est pas décent ;
- le rejet chez les personnes vieillissantes des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Face à ces problèmes, la citoyenneté et la solidarité, apparaissent bien comme deux principes utiles à l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat dans la vieillesse. Ces expérimentations ne mériteraient-elles pas, au moins pour les plus performantes d'entre elles, d'être soutenues par les pouvoirs publics, voire développées sur une plus grande échelle ?

## Conclusion

La solitude et l'isolement dans la vieillesse ne sont pas qu'un problème individuel de manque de relations sociales, lié par exemple au fait que l'on a perdu beaucoup de ses proches. Il s'agit aussi d'un problème de société, dans laquelle le vieillissement donne lieu à différents processus d'exclusion symbolique, sociale et matérielle. Invisibilité, représentations négatives ou stéréotypées, discriminations, privations de droits... autant de dimensions de l'exclusion des personnes vieillissantes qui conduisent au repli sur soi et au retrait de l'espace public (Charpentier *et al.*, 2010). C'est pour l'avoir bien compris que la plupart des formules d'habitat qui souhaitent lutter contre la solitude et l'isolement parient bien entendu sur le développement des relations sociales, mais aussi sur l'implication des personnes vieillissantes elles-mêmes et de leurs entourages (familles, voisins, bénévoles associatifs) dans la conception et la gestion de ces habitats. Au-delà, ces formules témoignent d'une volonté des élus de proximité et de différents acteurs sociaux tels que des bailleurs ou des associations, de proposer des solutions d'habitat dans une démarche citoyenne, qui rompt avec la marchandisation ou la médicalisation de la vieillesse (Guérin, 2011 ; Labit, 2013). Il s'agit d'inventer, dans ces habitats innovants, un savoir-vivre et donc un savoir-vieillir ensemble, à l'image de ce que pourrait être une société inclusive et plurielle dans laquelle chacun(e) aurait sa place (Charpentier *et al.*, 2010).

« Changer le regard sur la vieillesse », tel est donc aussi l'ingrédient essentiel des formules d'habitat que nous avons considérées ici. Dès lors, on s'interroge sur le fait que de telles formules d'habitat n'aient pas encore trouvé le chemin d'une reconnaissance institutionnelle dans la loi sur l'Adaptation de la société au vieillissement qui vient d'être promulguée<sup>13</sup>. Malgré son ambition affichée de « changer le regard sur la vieillesse », cette loi s'inscrit, pour ce qui est du domaine de l'habitat, dans les voies classiques du maintien à domicile et des formules d'habitat intermédiaires telles que les logements-foyers (rebaptisées « résidences autonomie ») ou les résidences services. La solidarité est envisagée dans ses

<sup>13</sup> Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 parue au JO n° 0301 du 29 décembre 2015.

déclinaisons classiques de solidarité nationale (revalorisation de l'APA) ou familiale (soutien aux aidants naturels). Les nouvelles formes de solidarité de proximité, ou réciprocatrices<sup>14</sup>, proposées par les formules d'habitat envisagées ici, ne sont pas évoquées dans la loi elle-même. La citoyenneté des personnes âgées est cantonnée dans des instances consultatives (Haut Conseil de l'âge, Conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie), très classiques là encore, et dont il faudra évaluer la représentativité et la capacité d'action. L'engagement associatif des retraités fait également l'objet d'un article de loi. Mais une forme de citoyenneté plus directe, incarnée par la capacité des personnes vieillissantes à s'impliquer dans la conception et la gestion de leur habitat dans une démarche collective n'est pas envisagée. En résumé, l'innovation sociale en matière d'habitat citoyen et solidaire que nous avons considérée ici ne nous semble pas être parvenue à irriguer les conceptions du législateur de ce que doit être l'adaptation de la société française au vieillissement. Pourtant, ces expérimentations en matière d'habitat sont de plus en plus connues des élus locaux, qui sont parfois à leur initiative. Ces expérimentations ont aussi été vantées par de multiples rapports, dont ceux qui ont présidé à la préparation de la loi<sup>15</sup>, comme une vraie solution à ce grand problème public qu'est devenu l'isolement des personnes âgées. On trouve certes quelques traces de ces expérimentations dans le rapport qui définit les objectifs de la politique d'adaptation de la société au vieillissement et qui est annexé à la loi. Ces pratiques, décrites comme « inégales », devront faire l'objet d'un audit avant d'être éventuellement encouragées « afin qu'un modèle de "résidences-services à coût social" émerge ». En attendant, les nombreuses difficultés concrètes auxquelles ces innovations se heurtent et que nous avons rappelées ici, n'ont pour l'instant pas trouvé de solutions dans le cadre de la loi elle-même. On ne peut donc que continuer à espérer une reconnaissance et un soutien institutionnels aux efforts entrepris depuis de longues années par de multiples acteurs sociaux, dont les personnes âgées elles-mêmes, pour faire advenir une offre d'habitat qui permette de vieillir en citoyenneté et en solidarité.

<sup>14</sup> Cette conception, chère aux tenants de l'« économie solidaire », met en avant les pratiques d'entraide concrètes entre citoyens égaux et volontaires dans une démarche d'auto-organisation (Laville, 2001).

<sup>15</sup> Rapport Broussy et rapport Moignard déjà évoqués, ainsi que le « Rapport de restitution de la concertation sur le projet de loi Adaptation de la société au vieillissement », Ministère des Affaires sociales et de la Santé/CESE, 12 février 2014.

## RÉFÉRENCES

- Argoud, D. (2008). *L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ?* Rapport pour le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).
- Baumelle, C. (2012). *Des seniors en colocation*. Paris : Tournez la Page.
- Borgloh, S. et Westerheide, P. (2012). The Impact of Mutual Support Based Housing Projects on the Costs of Care. *Housing Studies*, 27(5), 620-642.
- Boulmier, M. (2010). *Bien vieillir à domicile. Enjeux d'habitat, enjeux de territoire*, Rapport remis à Benoist Apparu, Secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme.
- Broussy, L. (2013). *L'adaptation de la société au vieillissement de sa population. France : ANNEE ZERO !* Rapport remis à Michèle Delaunay, Ministre déléguée aux Personnes âgées et à l'Autonomie.
- Broutin, M. (dir.), D'Orazio, A., Carriou, C. et Labit, A. (2014). *40 années d'habitat groupé. Recueil d'expériences en support aux initiatives habitantes et institutionnelles actuelles*, Eco Habitat Groupé. Étude financée par la Fondation de France et AG2R La Mondiale.
- Charpentier, M. et al. (2010). *Vieillir au pluriel. Perspectives sociales*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Cloutier, J. (2003). Qu'est-ce que l'innovation sociale ? *Cahier du CRISES*, coll. « Études théoriques », ET0314.
- Guérin, S. (2011). *La nouvelle société des seniors*. Paris : Michalon.
- HCLPD (2012). *Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres !* 17<sup>e</sup> Rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées.
- Herbert, B. (2010). *La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat. Réalités et perspectives*. Rapport pour le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).
- Labit, A. et Chaland, K. (2010). L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne : perspectives d'avenir dans le contexte du vieillissement démographique. *Revue Espace, Populations, Sociétés*, 1, 131-142.
- Labit, A. (2013). Habiter et vieillir en citoyens actifs. Regards croisés France-Suède. *Retraite et Société*, 65, 101-120.
- Labit, A. (2015a). Habiter autrement pour vieillir autrement : motivations et engagements de femmes retraitées européennes. *Revue de socio-anthropologie*, 32, 55-69.
- Labit, A. (2015b). Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe. *Urban Research & Practice*, 8(1), 32-45.
- Laville, J.-L. (2001). Vers une économie sociale et solidaire ? *RECMA – Revue internationale de l'économie sociale*, 281, 39-53.
- Leenhardt, H. (2010). *La vie en appartement communautaire (group living) pour les personnes âgées qui ont besoin d'aide et de soin*. Document de travail pour la préparation d'un cahier des charges. Association Monsieur Vincent.
- Moignard, J. (2014). *Rapport d'information fait au nom de la Délégation aux droits des femmes et à l'égalité des chances entre les hommes et les femmes sur le projet de loi (n° 1994) relatif à l'adaptation de la société au vieillissement*. Assemblée nationale.

- Nemoz, S. (2007). De la « co-âgitation » urbaine aux « maisonnées » intergénérationnelles. *Agora Débats/Jeunesses*, 49, 14-18.
- Nowik, L. (dir.), Labit, A., Thalineau, A., Herpin, L. et al. (2011). *L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal*, Programme « Habitat & retraite ». Programme de recherche de la Région Centre (APR « L'Habitat de demain »), 1/2. UMR 6173 CITERES, EA 1210 CEDETE.
- Nowik, L. (dir.), Labit, A., Thalineau, A., Herpin, L. et al. (2013). *L'habitat de demain : Les habitats « intermédiaires » pour personnes âgées*. Programme de recherche de la Région Centre (APR « L'Habitat de demain »), 2/2. UMR 6173 CITERES, EA 1210 CEDETE.
- Pagneux, F. (2012). « À Couëron, un quartier qui mêle les générations », [www.la-croix.com](http://www.la-croix.com).
- USH (2015 février), *Accompagnement du vieillissement : Les enseignements de la 1<sup>re</sup> édition du concours « Les HLM Partenaires des âgés »*. Département des politiques sociales.
- Yven, P., Le Nulzec, F., Rocheron, C., Labit, A., Cariou, E. et Cencetti, O. (2015). *Étude sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et pour personnes âgées*. Ministère des Affaires sociales et de la Santé, Direction générale de la cohésion sociale. Rapport final.

email auteur : [anne.labit@univ-orleans.fr](mailto:anne.labit@univ-orleans.fr)