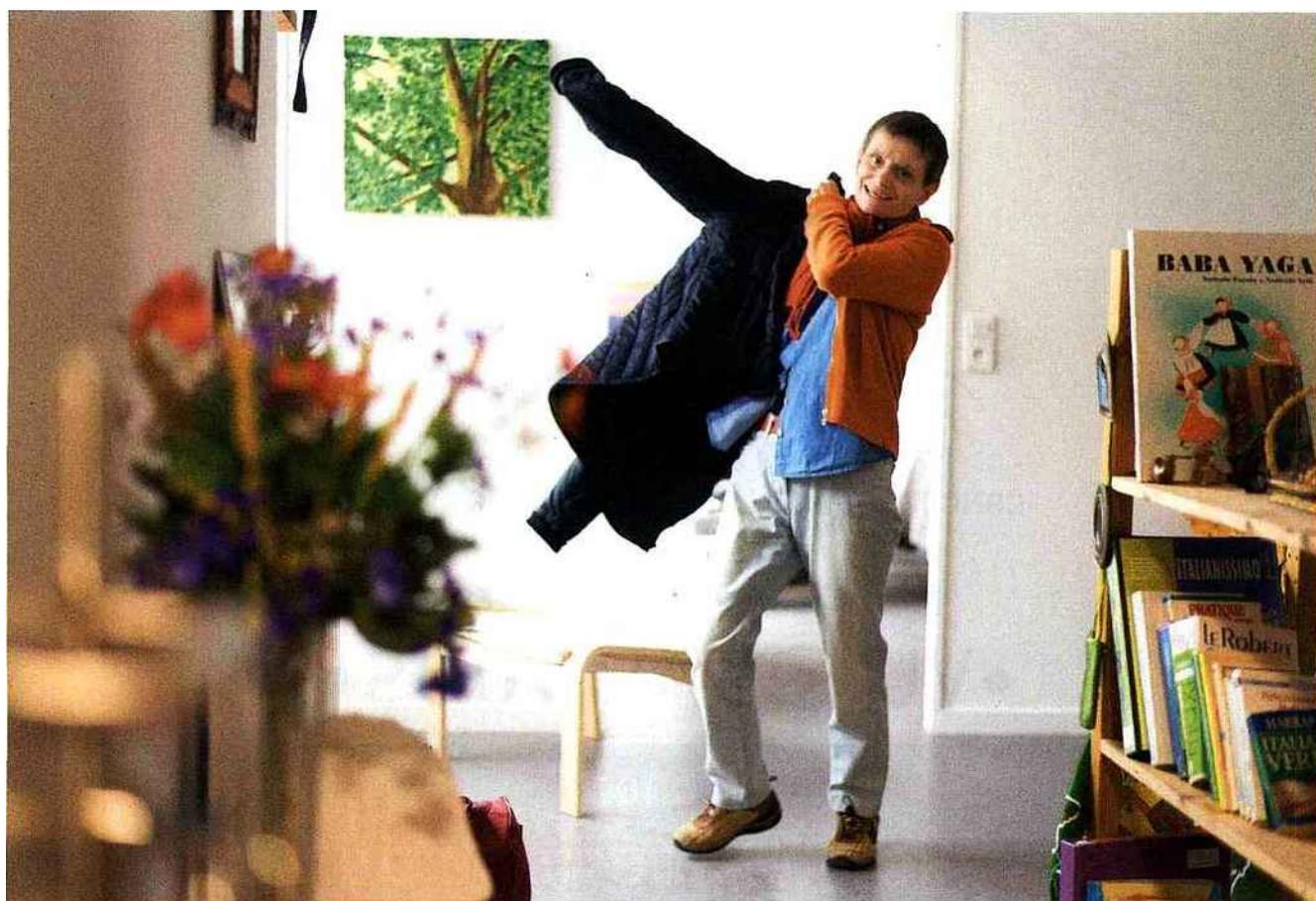


# Habitat : vivre autrement



**Cocons.** Maisons autogérées, résidences services, intergénération... L'offre s'élargit.

Is habitent à Tours, dans une résidence blottie au milieu d'un joli parc arboré, empreint de culture et d'Histoire. Il y a Jacqueline, 81 ans, parisienne, mariée à un policier, autrefois responsable d'un magasin de laine Pingouin, Marguerite, 85 ans, expatriée française aux Etats Unis pendant trente huit ans, originaire de Menton. En tout, il y a 117 résidents, de 62 ans

à 106 ans, locataires pour l'essentiel, à avoir choisi ces nouveaux lieux de vie, avec restaurant, activités, bibliothèque, piscine, coiffeur, salle de gym, conciergerie. « La décision se prend généralement après un veuvage, à la demande du couple, dans une démarche d'anticipation ou à la suite d'un glissement de santé », explique la directrice de Résidence Service Domitys, Véronique Thévenot : « Mon mari et moi sommes venus pour la sécurité et pour nous rapprocher de notre fils. On s'y sent très bien », témoigne Jacqueline. L'environnement distille une atmosphère bourgeoise, vouée au bien être et à l'art de vivre. Le dress code dominical donne le ton : nœud papillon pour les hommes et tailleur pour les dames. Des appartements témoins

**Eclairée.** Odette, l'une des locataires de la Maison des Babayagas, à Montreuil, lors de l'inauguration en 2013. Une « Université du savoir des vieux » y est accueillie.

sont prévus pour ceux qui hésitent à franchir le pas et, une fois installé, on peut en changer. « J'adorais le soleil, mais mon amie en avait assez, raconte Marguerite. Alors, on est venues en Touraine. Le personnel est adorable, mais mon amie est morte, et j'ai du mal à m'adapter à la mentalité d'ici, trop rétrograde à mon goût. J'attends une place en Belgique, près de mon fils. »

Domitys, Jardins d'Arcadie, Villa Médicis, Senioriales : le concept des résidences pour seniors, né dans les années 80, continue de fleurir. Une poignée de promoteurs se partage le marché de ces immeubles ou lotissements aménagés. Certains se sont lancés dans l'aventure du village senior, calqué sur le modèle des Sun Cities américaines

SILVÈRE GERARD/RESERVOIR PHOTO

— des villages très haut de gamme, fermés et sécurisés —, mais en plus sobre. Les appartements y sont spacieux et mis en scène. Ils s'adressent aux jeunes retraités qui cherchent à vivre dans des copropriétés sûres et conviviales, offrant quelques services. **Sairenor** mise, par exemple, sur la technologie au service du cadre de vie. Dans la résidence de Cluny, des capteurs intelligents sont placés dans chaque pièce et, grâce à une cabine de télé-santé, les résidents peuvent obtenir un diagnostic à distance.

Sur ce segment, le Groupe Alta-reia Cogedim s'est relancé avec Cogedim Club, un nouveau concept de résidences urbaines. La première a ouvert ses portes en plein centre de Villejuif et propose des appartements sur jardin, avec Internet et téléphone illimités. « On voulait une sorte de club, en centre-ville, pour permettre aux seniors de conserver une vie active, avec des services à la carte », explique Alexis Moreau, directeur général de Cogedim Club. Une quinzaine de résidences sont en cours de construction.

D'après l'Insee, les plus de 60 ans seront 18 millions en 2020. Même si bon nombre de personnes souhaitent rester chez elles, le potentiel du logement pour seniors encore autonomes est énorme. Pourtant, moins de 1 % des 8 millions de plus de 60 ans y résiderait.

D'après le cabinet d'études Xerfi, la France compte actuellement 380 résidences pour seniors et plus de 30 000 logements en exploitation. Une goutte d'eau comparée aux 2 750 établissements d'hébergement pour personnes âgées autonomes (Ehpa) et aux 7 000 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Le système a eu du mal à se roder et « les scandales qui fleurissent encore dans la presse continuent de discréditer l'image du secteur », estime Véronique Thevenot. Pourtant, le marché se structure progressivement et les formules ont été optimisées. Plus de 200 résidences seniors devraient entrer en exploitation d'ici à la fin 2015. L'offre de base comprend le loyer, les charges locatives et de services



**Bourgeoise.** La résidence service Domitys, à Tours. Restaurant, piscine, coiffeur, conciergerie... et nœud papillon le dimanche !

(conciergerie, accès aux espaces collectifs, frais de personnel, tisanerie), auxquels s'ajoutent des services à la carte (repas, repassage, travaux de bricolage...). Mais, comme pour un abonnement téléphonique, il faut éplucher de très près les options.

Si l'espérance de vie n'a jamais été aussi longue en France (85 ans pour les femmes, 80 pour les hommes), « ce sont nos modes de vie qui nous définissent, plus que l'âge », estime le sociologue Serge Guérin. Aussi, à côté des solutions d'hébergement conventionnelles, voit-on fleurir des initiatives d'habitats alternatifs, portés par de nouvelles réflexions sur le vieillissement. Thérèse Clerc, 86 ans, quatorze petits-enfants, regard pétillant et verbe élégant, est une *babayaga*.

Un nom qui évoque des sorcières de contes russes. Elle aura mis vingt ans à faire aboutir son projet fou : une maison de vie autogérée pour les femmes seniors, ou plutôt les femmes vieillissantes, pour reprendre le terme revendiqué. Ne lui parlez pas de « silver économie », « cette invention pour pomper du fric aux vieux. Les vieux représentent 63 % de l'électorat. Nous voulons être des dames à part entière et choisir notre mode de vie ».

La maison des Babayagas, située à deux pas de la mairie de Montreuil, comprend 25 studios de 26 à 44 mètres carrés, accueillant des personnes âgées de 58 à 89 ans, dont quatre réservés à des jeunes, ainsi que des espaces communs et peu d'aides extérieures. « On pense que notre mode de vie, mêlant plaisir et exigence, va nous garder en bonne santé. La plus jeune s'est cassé le col du fémur, les autres lui font les courses. En échange, elle leur coupe les cheveux. » On y entre par cooptation. Au début, seules des femmes devaient y habiter. « Notre projet a été jugé discriminatoire. Le conseil général a été odieux : quoi, des vieilles qui veulent vivre ensemble, c'est encore des gouines ? » raconte Thérèse, dont l'avant-bras dévoile un tatouage de Vénus. *Nous sommes des féministes à des degrés divers, moi je suis radicale, issue d'un milieu catholique de droite bien-pensant, avec des idées à gauche sur le patriarcat. S'ils étaient présents, les hommes*

Résidences services	DOMITYS	COGEDIM CLUB	JARDINS D'ARCADIE	SENIORIALES Villes ou résidences villages (4)
Nombre de résidences ouvertes	38	2	50	44
Types d'appartements (meublés et vides)	Du studio au F3	Du studio au F3	Du studio au F2	Maison de plain-pied, du 2 au 4-pièces
Offre de base/mois (loyers + services)	Formule club <sup>(1)</sup> à partir de 1 106 € pour un 2-pièces	Pack services <sup>(2)</sup> à partir de 1 362 € pour un 2-pièces	A partir de 1 267 € pour un 2-pièces <sup>(3)</sup>	A partir de 550 € pour un 2-pièces
Prix du loyer/mois (logement vide, location)	2-pièces à partir de 866 €	2-pièces à partir de 1 002 €	2-pièces à partir de 760 €	2-pièces à partir de 400 €
Services et charges/mois	A partir de 240 €	A partir de 360 €	A partir de 507 €	150 €
Prix d'un repas (midi)	14,90 €	13,20 €	entre 12 et 17 €	Pas de restaurant

(1) Accueil 7j/7 espaces communs piscine coiffeur assistance administrative activités et animations Eau et électricité Non inclus : taxe et assurance habitation

(2) Accueil 7j/7 accès conciergerie santé espaces communs assistance administrative ateliers Eau téléphonie et Internet illimité téléassistance Non inclus : électricité assurance et taxe d'habitation

(3) Personnel qualifié 24 h/24 espaces communs restaurant espace beauté, animations services à la carte accès conciergerie eau électricité assurance habitation taxe d'ordures ménagères Non inclus : taxe habitation

(4) Résidence village (à la vente essentiellement) clôturée avec vidéosurveillance gardien jardinier 7j/7 accès conciergerie piscine club house, ateliers cuisine boulodrome Non inclus : eau électricité taxe et assurance habitation

voudraient s'imposer. On n'a pas envie non plus de les bercer. Nous tenons à notre autonomie. Nous sommes toutes célibataires, divorcées ou veuves. Après 80 ans, ce sont les femmes qui restent.»

En cas de différend, les statuts de l'association ont prévu une médiatrice extérieure. Presque achevée, la maison des Babayagas a manqué de vaciller. En cause : un projet de spa, d'un montant de 25 000 euros, financé par la Fondation de la Caisse d'épargne et défendu par Thérèse. « Les autres ont paniqué. Elles ont dit que les gens allaient se noyer, qu'un maître nageur était nécessaire et que cela coûterait trop cher. Comme dans un couple, on s'est engueulées, les vieux dossiers sont ressortis. » Treize des seize occupantes historiques sont parties. D'autres les ont remplacées. La maison des Babayagas se veut aussi un lieu d'animation, de réflexion et d'échanges. Elle accueille une Université du savoir des vieux (Unisavie), soutenue par des sociologues. « Un lieu d'intelligence, parce que nous sommes cultivées et avides de connaissances, et que le Scrabble, la belote, les boîtes de chocolats, ça suffit. » Depuis, des « bébés Babayagas » sont nés à Saint-Priest, à Palaiseau, à Bagneux, à La Réole, ainsi qu'en Argentine.

Autre tendance : l'habitat intergénérationnel, qui mélange les générations au sein d'une même habitation ou d'un groupe de résidences. Le concept se décline en habitat communautaire (espace personnel limité à une chambre), groupé (habitations autonomes) ou kangourou (une famille et un senior partagent une même habitation, avec des espaces privatifs). Echange de services, présence et développement des relations sont les atouts majeurs de ce type d'habitat. Le 17, rue Saint-François-d'Assise, dans le quartier résidentiel de la Croix-Rousse, à Lyon, fait vivre côte à côte cinq personnes âgées et dix étudiants. La maison compte



15 logements, essentiellement des studios, situés dans l'enceinte d'un établissement médicalisé de 80 chambres. L'âme de cette colocation intergénérationnelle, c'est Germaine (1), 90 ans. Alerte, attachée à sa liberté, un rien l'enchantent. Un jour, elle disparaît pendant trente-six heures. Inquiets, les étudiants alertent les pompiers, qui, après avoir fracturé la porte, la découvrent étendue sur le sol, comotionnée, après une chute. Elle est évacuée dans un service d'urgence, les étudiants se relaient pour lui rendre visite le temps de son hospitalisation. Les services sociaux intiment à Germaine l'ordre

Urbaine. A Villejurf, la résidence Cogedim club services est proche des commerces et des transports publics.

de rejoindre l'Ehpad. Elle y voit l'antichambre de la mort et refuse d'y aller pour continuer à vivre avec ses amis étudiants. « Voici une maison ouverte sur l'imprévu que fait naître cette jeunesse dynamique. Il faut changer les mentalités pour que le grand âge ne soit pas nécessairement le temps du retrait », appuie Bernard Devert, agent immobilier devenu prêtre, fondateur d'Habitat et Humanisme, une association qui favorise l'insertion par le logement et expérimente l'habitat intergénérationnel.

L'habitat évolutif et modulable est une autre piste explorée par les promoteurs immobiliers. Il s'agit d'une dépendance autonome et équipée dans le jardin d'une maison permettant d'accueillir un proche en toute indépendance, mais à proximité. Depuis quelques années, Senior Cottage ([www.senior-cottage.fr](http://www.senior-cottage.fr)) propose des cottages de 20 ou 25 mètres carrés avec terrasse, intégrant les gérontechnologies dernier cri. A la location (690 euros/mois) ou à la vente (50 000 euros pour un module de base), l'intimité est assurée, tout comme la sécurité. L'installation ne nécessite qu'une autorisation de travaux et non un permis de construire.

### Investir dans une résidence services

L'achat d'un bien dans une résidence pour seniors en vue de le louer donne droit à une réduction d'impôt de 11 % du montant investi (dans la limite de 300 000 euros), ainsi que la possibilité de récupérer la TVA à 20 %, à condition de garder le bien pendant vingt ans. La plupart des gestionnaires garantissent un rendement entre 4 et 4,5 %.

Avant d'investir, il faut s'assurer du professionnalisme de l'exploitant, du bon emplacement du bien, vérifier si le loyer est garanti, s'il correspond à la clientèle visée et si la formule de services est attachée à l'occupant. Sinon, vous risquez, en cas de vacance, de continuer à payer des charges astronomiques, qui peuvent atteindre 1 000 euros/mois, et de vous retrouver avec un bien invendable ■

1. Le prénom a été changé.

## Une résidence de la Croix-Rousse, à Lyon, fait vivre côte à côte cinq personnes âgées et dix étudiants.