

ACTION SOCIALE

Convention d'études et de recherche  
« Bien vieillir dans un chez soi »

[pourbienvieillir.fr](http://pourbienvieillir.fr)

# **Représentations et intérêt pour les formes d'habitat intermédiaire et conditions de la mobilité résidentielle**



**POUR Bien  
VieILLIR**

# SOMMAIRE

<b>Synthèse</b>	<b>7</b>
<b>Contexte, objectifs et méthodologie</b>	<b>12</b>
Contexte et objectifs de la recherche	13
Méthodologie	17
<b>Un logement accessible et adapté : clé du bien-vieillir et de la préservation de l'autonomie</b>	<b>27</b>
La perte d'autonomie : première inquiétude vis-à-vis de l'avancée en âge	28
Un logement accessible, adapté : conditions essentielles du bien vieillir	32
Une sous-estimation des besoins d'adaptation du logement au vieillissement	37
Malgré les besoins, des logements peu adaptés	43
<b>Les conditions de la mobilité résidentielle</b>	<b>50</b>
Une difficulté à se projeter ailleurs que chez soi	51
La mobilité envisagée pour changer de cadre de vie, se rapprocher des enfants	63
Les seniors qui ont déménagé ou projettent une mobilité, sensibles à l'adaptation du logement	72
Disposer d'un environnement de commerces, de réseaux médicaux, sociaux, culturels	80

Réduire la charge mentale et les dépenses liées au logement .....	83
Le rapprochement familial pour limiter les risques d'isolement .....	84
La mobilité vers un logement adapté ou intermédiaire peu envisagée .....	86
<b>Les conditions de la mobilité vers l'habitat intermédiaire .....</b>	<b>90</b>
Une connaissance en devenir des habitats intermédiaires .....	93
Un besoin d'information sur la diversité de l'offre alternative d'habitats .....	106
Sensibiliser sans alarmer .....	111
Exemples d'expérimentations .....	128
Les résidences autonomes, Marpa et résidences services suscitent l'intérêt .....	131
Un chez soi au sein d'un collectif : l'atout de l'habitat intermédiaire .....	151
<b>Les stratégies en matière d'adaptation du logement et de mobilité .....</b>	<b>170</b>
.....	172
« Les sécurisés attentistes » (Classe 1, 33 %) .....	173
« Les sensibles à la prévention de l'avancée en âge » (Classe 2, 14 %) .....	174
« Les avertis pragmatiques » (Classe 3, 4 %) .....	175
« Les mobiles fauted'adaptation » (Classe 4, 10 %) .....	176
« Les insécurisés prévoyants » (Classe 5, 10 %) .....	177
« Les vulnérables de l'avancée en âge » (Classe 6, 5 %) .....	178
« Les réfractaires » (Classe 7, 24 %) .....	180

<b>La vie en résidence autonomie</b> .....	<b>181</b>
Une déstabilisation à l'origine de la mobilité en résidence autonomie .....	184
La résidence autonomie : un lieu où il fait bon vivre .....	203
 <b>Renforcer l'attractivité des résidences autonomie</b> .....	 <b>230</b>
Valoriser le lien social, la solidarité d'un collectif .....	233
Proposer une coordination de parcours sanitaire et médico-social .....	236
Ouvrir sur l'extérieur, se connecter au tissu local .....	244
Soutenir un modèle économique fragile .....	245
Réhabiliter l'image des résidences, rénover le bâti .....	249
La fabrique des communs par l'usage (Sismo) .....	252
 <b>Annexes</b> .....	 <b>256</b>
Caractéristiques des 7 classes de la typologie .....	257
Bibliographie .....	282

La politique de prévention des caisses de retraite se caractérise par une approche globale de la personne prenant en compte la fragilité sociale dans son acceptation la plus large : habitudes de vie et comportements en santé ; conditions de vie (ressources, isolement social) ; environnement physique (habitat et cadre de vie).

Le domicile joue un rôle central dans la préservation de l'autonomie, dont l'importance va croissant avec l'âge et la réduction de la mobilité des personnes âgées à l'extérieur de chez elles.

La politique d'action sociale intègre ainsi depuis toujours les problématiques d'adaptation du logement et de parcours résidentiel en lien avec l'avancée en âge.

À côté du financement de travaux pour l'adaptation de logements individuels des parcs sociaux et privés, l'Assurance retraite soutient également le déploiement de solutions alternatives, car tous les logements individuels ordinaires ne peuvent pas être adaptés pour offrir des conditions satisfaisantes de sécurité (prévention des chutes), d'accès aux services essentiels et de préservation de liens sociaux.

Le paysage actuel dans lequel s'inscrivent ces actions se trouve bousculé, tant par l'évolution des aides publiques au logement, avec la création des dispositifs MaPrimAdapt' et MaPrimRénov', que par l'apparition de nouveaux types d'habitats comme l'habitat inclusif intégrant une dimension de vie partagée entre habitants.

Le moment particulier de l'accélération du vieillissement de la population liée à l'arrivée au grand âge des générations nombreuses d'après-guerre constitue un second élément de contexte de l'étude présentée ici.

La DNAS, en partenariat avec le Crédoc, a ainsi souhaité faire un « arrêt sur image » et interroger ses assurés sur la façon dont eux-mêmes perçoivent leur situation domiciliaire et quelles représentations président à son évolution potentielle.

Le recueil de données et les analyses tirées de cet instantané doivent permettre à la DNAS d'améliorer l'information et la communication auprès des seniors, de contribuer au développement de réponses au plus près de leurs attentes, de telle sorte qu'ils s'approprient davantage cette question du vieillissement dans un chez soi et se trouvent en situation d'agir plutôt que de subir.

Le présent document s'intéresse aux représentations des formes d'habitat intermédiaire et aux conditions de la mobilité résidentielle. Il précède la parution d'un second volet sur la thématique portant sur les conditions de l'adaptation du logement.

# Synthèse

Face au vieillissement de la population, un soutien à domicile de qualité, capacitant<sup>[1]</sup> est un enjeu majeur. Les seniors souhaitent majoritairement rester dans leur logement, historique ou actuel, auquel ils sont attachés. Seul trois retraités sur dix (28 %) envisagent une mobilité résidentielle et 62 % déclarent qu'il leur serait difficile de vendre ou quitter leur logement actuel.

Lorsque le logement n'est pas adaptable ou trop isolé, la mobilité vers un logement adapté à l'avancée en âge constitue une alternative. Or, lorsque les seniors envisagent spontanément une mobilité résidentielle, il s'agit avant tout d'améliorer leur cadre de vie. Pour un retraité sur deux, le changement de logement serait également motivé par la dégradation de la santé d'un des occupants (50 %).

Toutefois, lorsqu'un déménagement est projeté à plus ou moins long terme, 60 % des retraités l'envisagent pour bénéficier d'un logement plus adapté à l'avancée en âge (-11 pts pour les futurs retraités). Ils privilégient en revanche un habitat individuel adapté à leur besoin (71 %). Les formes d'habitats alternatifs ou intermédiaires telles que la Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie (Marpa), la colocation pour personnes âgées, le béguinage, l'habitat intergénérationnel, la résidence services et les résidences autonomie sont peu envisagées spontanément (de 2 % pour la Marpa à 7 % pour la résidence autonomie).

Au-delà de l'attachement au logement occupé (souvent depuis de nombreuses années), la méconnaissance des formes alternatives d'habitats au domicile contribue aux difficultés à se projeter ailleurs que chez soi. Un retraité sur cinq (22 %) ne connaît aucune des formes d'habitat alternatif au domicile.

[1] Elena Elias, Marc-Eric Bobillier Chaumon. Approche innovante pour concevoir un habitat capacitant pour personnes fragilisées. 2018



L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) est souvent la seule perspective identifiée et non souhaitée.

Les résidences services et résidences seniors sont les formes d'habitat intermédiaire les mieux identifiées, les deux tiers des retraités les connaissent (respectivement 64 % et 63 %).

Lorsque les caractéristiques de ces habitats intermédiaires entre le domicile et l'Ehpad sont rapidement présentées, plus d'un retraité sur deux (58 %) se montre intéressé par au moins l'un d'entre eux (les futurs retraités se montrent toutefois plus réservés, -6 pts). Ils manifestent un plus grand intérêt pour les résidences autonomie (39 %), la Marpa (33 %), l'habitat intergénérationnel (31 %), les résidences services (30 %), et le béguinage (29 %). La possibilité de conserver son propre espace de vie constitue un atout indéniable. Les deux tiers (65 %) des retraités le place en tête des critères d'intérêt pour ce type d'habitat, devant la possibilité de recevoir ses proches (49 %), la proximité des services (35 %), l'accès aux soins (26 %), ou encore l'accès aux services partagés (23 %).

Toutefois, ces différentes formes d'habitat sont davantage envisagées de façon contrainte, à la suite d'une dégradation des capacités physiques ou cognitives (50 % des retraités). La mobilité de prévention ou par anticipation des besoins liés à l'avancée en âge est minoritaire. Les résidences services et les résidences autonomies, perçues comme un habitat collectif, pâtiennent des représentations négatives de l'institutionnalisation incarnée par l'Ehpad. La crainte d'une perte d'indépendance, de libre arbitre est très présente. La vétusté supposée des ex foyers logement que sont les résidences autonomie est par ailleurs un frein à l'intérêt pour cette forme d'habitat intermédiaire, la plus répandue. L'ambition de rénovation du parc portée notamment par la branche retraite n'est pas encore perceptible par le public.

Les seniors et leurs aidants sont en attente d'une communication claire et concrète sur la nature et les différentes caractéristiques de l'offre d'habitats intermédiaires, les conditions d'éligibilité (handicap, dépendance, fragilités), l'accessibilité financière et les aides disponibles, notamment en résidences autonomie et résidences services où les tarifs et l'offre de services sont estimés peu comparables d'une résidence ou d'un territoire à l'autre.

Les observations menées dans deux résidences autonomie confirment le peu de connaissance des résidents de la nature de l'accueil avant leur entrée, le plus souvent pour répondre à la manifestation de fragilités et un sentiment d'isolement, et la découverte appréciée d'un collectif solidaire, bienveillant et « capacitant ».

Les résidents et leurs aidants louent l'animation d'une communauté, les ateliers de prévention et de sociabilité, une sécurisation par la disponibilité des « équipes d'encadrement » tout en disposant d'un chez-soi, privatif et personnalisé. La plupart confient qu'ils seraient arrivés plus tôt s'ils avaient eu une connaissance plus juste de ce que pouvait être la vie en résidence.

Ce bien être retrouvé procède sans nul doute du statut des résidences, établissement médico-social à vocation sociale relevant du code de l'action sociale et des familles. Les résidences autonomies rencontrées, ancrées dans leur territoire, ont notamment développé les partenariats sanitaires et sociaux nécessaires à l'accompagnement des fragilités, parfois importantes de leurs résidents, tout en n'étant pas missionnées et dotées pour un accueil particulier de la dépendance.

L'attractivité des résidences autonomies est aujourd'hui un enjeu fort dans un contexte de croissance des besoins liés aux vulnérabilités de l'âge et/ou du handicap et d'une politique domiciliaire renouvelée.

L'igas préconise un plan de création de 100 000 logements en résidences autonomie pour considérer les modèles de prévision d'évolution de la dépendance à l'horizon 2030. L'observation de la vie en résidence permet d'identifier quelques leviers d'attractivité pour les publics susceptibles d'être accueillis.

La rénovation du bâti et l'ouverture sur le territoire est un prérequis pour répondre aux attentes de qualité de vie et de confort des résidents. Faire connaître et soutenir la vie en société, l'animation du lien social et de la prévention en est un autre. Les résidences autonomie sont des lieux de vie et de réassurance qui reposent sur l'engagement, les moyens et la formation des équipes.

Les résidences préservent le lien social et l'autonomie et accompagnent également des vulnérabilités. Il est important de signaler que ces établissements médico-sociaux rendent possible l'accompagnement de ces fragilités par leurs liens avec la sphère médico-sociale et le suivi de parcours personnalisé. Les résidents et les familles sont effectivement sensibles à cette réassurance, ce regard porté sur des situations parfois délicates.

Cette coordination appelle bien entendu formation des équipes et moyens. Pour rappel, aujourd'hui, seule une résidence sur huit bénéficie du forfait soins qui pourrait par exemple soutenir du temps infirmier de coordination ou de supervision. Entrer en résidence autonomie doit permettre d'envisager un accompagnement le plus loin possible des fragilités. Les résidents et les proches espèrent vieillir en résidence, y trouver un dernier lieu de vie et ne pas se sentir dans un temps et un lieu « intermédiaire ».

Les résidences sont attendues comme un lieu littéralement alternatif au domicile individuel et à l'Ehpad. Pour la plupart des seniors, la mobilité n'est envisageable qu'à cette seule condition, quitte à rester dans un logement historique inadapté.



# **Contexte, objectifs et méthodologie**

## Contexte et objectifs de la recherche

Selon l'Insee, la part des personnes âgées de 60 ans ou plus, qui s'élevait en 2020 à 26%, augmentera de 7 points de pourcentage d'ici 2050, avec plus de 23 millions de personnes. Les projections réalisées dans le scénario intermédiaire d'évolution des incapacités de la Drees indiquent ainsi que le nombre de personnes présentant des incapacités (sévères ou modérées) augmentera de 430 000 sur la décennie 2020-2030 (+16%) et de 550 000 sur la décennie suivante (+18%).

La question de l'adaptation du logement est cruciale pour maintenir l'autonomie des seniors et préserver leur qualité de vie. Le rapport interministériel sur l'adaptation des logements, de villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique (Broussy, 2021) alerte sur les conséquences de l'inadaptation des logements au vieillissement en insistant sur un chiffre : « Près de 10 000 personnes âgées de 65 ans ou plus décèdent chaque année à la suite d'une chute. » Le rapport note que « depuis 20 ans, le nombre de décès de personnes âgées provoqués par des chutes continue imperturbablement de se situer dans une fourchette annuelle située entre 8 000 et 9 300 »<sup>[1]</sup>.

Or, le parc de logement actuel est loin d'être adapté au vieillissement et à la fin de vie à domicile. Selon une étude relativement ancienne de l'Anah et de la Caisse nationale de l'Assurance retraite « seuls 6% des logements seraient adaptés à la perte d'autonomie » (2013).

[1] BROUSSY L., Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, de villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique, 2021

Selon l'enquête annuelle de l'Ancols<sup>[1]</sup> réalisée auprès des locataires du parc social, un tiers (34 %) des ménages locataires en logement collectif, depuis 5 ans ou plus et dont le répondant est âgé de plus de 65 ans, considèrent que leur logement n'est pas adapté pour des personnes âgées.

La question de la mobilité résidentielle est dès lors un enjeu fort du bien vieillir. Comment bien vieillir et préserver son autonomie ou accompagner des fragilités déjà présentes dans un logement inadapté ou inadapté ? Comment envisager la mobilité vers un autre chez soi adapté ?

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (dite Loi ASV)<sup>[2]</sup> vise à renforcer la prise en compte des besoins spécifiques liés au vieillissement de la population. La loi a pour objectif d'anticiper les conséquences du vieillissement de la population et d'inscrire cette période de vie dans un parcours répondant le plus possible aux attentes des personnes en matière de logement, de transports, de vie sociale et citoyenne, d'accompagnement (volets prévention et accompagnement de la perte d'autonomie). La loi donne la priorité à l'accompagnement à domicile afin que les personnes âgées puissent vieillir chez elles dans de bonnes conditions et ambitionne de donner aux personnes âgées le choix du modèle de l'habitat dans lequel elles souhaitent résider. Elle renforce le rôle des formes de logement intermédiaire entre le domicile et l'institution pour les personnes âgées. Elle instaure par exemple des subventions spécifiques pour les projets d'habitat inclusif, favorisant ainsi la création de logements adaptés et partagés.

[1] Ancols, Baromètre 2022 « Enquête annuelle sur les ménages du parc social », janvier 2023

[2] <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031700731>

Ces subventions soutiennent financièrement les initiatives visant à favoriser la cohabitation entre des personnes âgées et d'autres personnes en situation de handicap ou de fragilité. La loi met en place la transformation des logements-foyers en résidences autonomie avec la mise en place d'une politique de rénovation de ces institutions.

Dans le cadre de son action sociale, l'Assurance retraite agit au quotidien en faveur du bien vieillir. Elle accompagne les seniors et contribue au maintien au domicile en diffusant des informations et des conseils de prévention. Elle encourage les seniors à adopter les bons gestes pour éviter les chutes ou accidents domestiques, à rendre leur logement plus confortable et sûr. Le plan d'aide OSCAR (Offre de services coordonnée pour l'accompagnement de ma retraite) développé en 2021, permet lors d'une évaluation au domicile, d'identifier l'ensemble des besoins des retraités fragilisés. Il permet de mobiliser des aides individuelles (forfait prévention, notamment pour financer des aides techniques, une aide à la mobilité, le portage des repas...), et collectives (des ateliers prévention « bien être dans son corps, dans sa tête, son assiette... ) adaptées à chaque situation.

En parallèle, la Caisse nationale de l'Assurance retraite développe une politique de soutien aux lieux de vie collectifs (création ou rénovation) adossée à des prêts sans intérêt et des subventions.

L'Assurance retraite contribue par ailleurs à mieux connaître les seniors et appréhender les enjeux du vieillissement via des travaux de recherche. La convention d'étude et de recherche 2022-2023, vise à appréhender les conditions favorables à l'adaptation du logement d'une part, et à un parcours résidentiel vers l'habitat intermédiaire d'autre part.

La convention de recherche 2022-2023, s'articule autour de deux axes :

Le premier axe porte sur les conditions du « bien vieillir chez soi ».

Il vise à :

- apprécier les représentations et la perception d'un logement adapté pour le bien vieillir et l'avancée en âge ;
- appréhender les modalités de mises en œuvre et les déterminants de l'adaptation du logement des retraités et futurs retraités ;
- cerner les facteurs déclencheurs ou favorables à l'adaptation du logement ;
- l'enjeu étant in fine d'identifier les leviers de sensibilisation à l'adaptation du logement pour l'ensemble des retraités et des futurs retraités, pour mieux les accompagner dans cette démarche d'anticipation.

Le deuxième axe porte sur les conditions de la mobilité vers l'habitat intermédiaire. Cet axe vise plus particulièrement à :

- déterminer les conditions d'un possible parcours résidentiel à l'horizon de la retraite et de l'avancée en âge, notamment vers les formes d'habitat intermédiaire ;
- appréhender les conditions favorables à la mobilité vers cette offre d'habitat et les leviers identifiés ;
- tester la connaissance de l'offre d'habitats intermédiaires et les conditions d'intérêt ;
- cerner les éléments d'évolution et de progrès de l'offre d'accueil en résidence autonomie pour une attractivité renforcée.

L'enjeu étant d'identifier les points d'appui pour une communication renouvelée sur la pertinence de l'offre d'habitats intermédiaires et plus particulièrement en résidence autonomie



Ces deux axes de travail ont été explorés en parallèle, mais font l'objet de rapports séparés.

Ce rapport traite des conditions de la mobilité vers l'habitat intermédiaire et plus particulièrement les résidences autonomie.

## Méthodologie

Afin d'apprécier les déterminants de la connaissance et de la mobilité vers l'offre d'habitat intermédiaire, le présent programme de recherche mobilise à la fois des enquêtes quantitatives auprès des seniors, futurs retraités et retraités, des caisses régionales (Carsat) et des échanges qualitatifs (individuel, collectifs, forum en ligne) auprès de seniors et d'aidants. Une phase d'observation a également été menée au sein de deux résidences autonomie, en collaboration avec le Cabinet de design Sismo. La phase de recueil du matériau s'est tenue de juillet 2022 à janvier 2024.



### **Une enquête en ligne auprès de 10 000 futurs retraités et retraités**

Pour appréhender les comportements et projections des seniors en matière d'adaptation du logement, une enquête en ligne a été réalisée auprès de 10 000 seniors. Trois profils de seniors ont été interrogés sur la base d'un questionnaire unique : **4 472 futurs retraités, 5 178 retraités, et 399 retraités bénéficiaires d'une aide à l'habitat attribuée dans le cadre de l'action sociale de la Caisse nationale de l'Assurance retraite.**

Le terrain d'enquête a été réalisé entre **le 31 octobre et le 25 novembre 2022**<sup>[1]</sup>.

Plusieurs thématiques ont été abordées : les conditions de logement, la satisfaction au regard du logement actuel, le regard porté sur l'adaptation de leur logement au vieillissement, les projets à moyen ou long terme et les motivations et réticences (travaux, déménagement), les conditions du bien vieillir, la connaissance et l'intérêt pour les différentes formes d'habitat alternatif, la sensibilité aux messages de prévention.

Au-delà de l'âge, futurs retraités et retraités ont des profils relativement proches d'un point de vue socio-démographique. Les bénéficiaires d'aides aux travaux se distinguent par une moyenne d'âge plus élevée (73,3 ans, vs 63,3 ans pour les futurs retraités et 69,4 ans pour les retraités). Les femmes et les personnes vivant seules y sont surreprésentées. En lien avec l'âge, cette catégorie est également moins diplômée.

[1] 4 472 futurs retraités (cotisants ayant déposé une demande de régularisation de carrière en cours ou dont la demande de droit propre est en cours d'instruction, âgés de 55 ans et plus et résidant en France métropole. 5 178 seniors âgés de moins de 85 ans bénéficiant d'un droit à la retraite, résidant en France Métropole. 399 retraités bénéficiaires d'une aide à l'habitat attribuée dans le cadre de l'action sociale de la Caisse nationale de l'Assurance retraite, (demandes abouties sur un accord de prise en charge et travaux réalisés).

Caractéristiques socio-démographiques des trois profils de seniors interrogés

	Futurs retraités	Retraités	Bénéficiaires d'aides aux travaux
Homme	47 %	51 %	40 %
Femme	53 %	49 %	60 %
Inférieur au bac	41 %	42 %	67 %
Supérieur au bac	59 %	58 %	33 %
Seul	40 %	36 %	58 %
En couple	60 %	64 %	42 %
Age moyen	63,3 ans	69,4 ans	73,3 ans
Part de propriétaires et/ou accédants	71 %	77 %	86 %
Dont propriétaires	63 %	72 %	81 %

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.  
Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5178 retraités



## **Une enquête en ligne auprès de 3000 Français (de 15 ans et plus)**

Quelques questions ont également été soumises dans le cadre de l'enquête Conditions de vie et aspirations des Français<sup>[1]</sup> du Crédoc auprès de 3000 Français âgés de 15 ans et plus. Cette enquête en ligne d'enquête s'est déroulée **en novembre 2022**<sup>[2]</sup>. Ces questions portaient sur l'inquiétude à l'idée de vieillir, la connaissance et les motifs d'intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire, et les représentations d'un logement adapté à l'avancée en âge.



## **Une enquête en ligne auprès des Carsat, CGSS et CSSM**

Cette phase d'étude visait à recenser les actions menées par les Caisses pour le soutien au domicile (aides techniques) et la mobilité vers l'habitat intermédiaire. Il s'agissait notamment d'identifier les bonnes pratiques en matière de communication sur ces deux types d'actions, et les éventuels actions/outils innovants.

L'enquête a été réalisée en ligne auprès des 21 caisses, entre le 5 décembre 2023 et le 12 janvier 2024.

Les phases qualitatives ont permis d'une part de mieux cerner les facteurs déclencheurs ou favorables à l'adaptation du logement,

[1] Enquête en ligne auprès de 3000 Français âgés de 15 ans et plus, en novembre 2022, échantillonnage constitué selon la méthode des quotas.

[2] Échantillonnage constitué selon la méthode des quotas.

d'apprécier par ailleurs les conditions favorables à la mobilité vers un logement adapté et plus particulièrement vers l'habitat intermédiaire.



## **40 entretiens individuels auprès de seniors et d'aidants**

Une quarantaine d'entretiens individuels ont été réalisés par téléphone auprès de seniors<sup>[1]</sup> aux profils diversifiés selon le genre, l'âge, la situation familiale, la situation d'activité (retraité ou futur retraité), le statut au regard du logement, l'adaptation du logement à l'avancée en âge (travaux réalisés ou envisagés), les projets en termes de déménagement. **Ces entretiens ont été réalisés entre juillet et octobre 2022.**

Au cours de ces échanges d'une heure en moyenne, plusieurs thématiques ont été abordées : les conditions de logement, la satisfaction au regard du logement actuel, le regard porté sur l'adaptation de leur logement au vieillissement, les projets à moyen ou long terme et les motivations et réticences (travaux, déménagement), les conditions du bien vieillir, la connaissance et l'intérêt pour les différentes formes d'habitat alternatif, la sensibilité aux messages de prévention.

Des entretiens complémentaires ont été réalisés auprès d'aidants ayant accompagné un proche lors de la recherche d'une résidence senior ou une résidence service, pour mieux appréhender les motivations à l'entrée en habitat intermédiaire et les points d'attention.

[1] Seniors : futurs retraités, retraités



## Trois focus groupes

Une typologie élaborée à partir des données issues de l'enquête quantitative a permis de mettre en exergue sept profils de seniors, ayant des caractéristiques proches au sein d'un même groupe, en fonction de leurs stratégies en matière de logement face au vieillissement.

**Trois profils**, plus fragiles sur le plan économique ou au regard de l'âge pour « les réfractaires », **ont été retenus pour faire l'objet de focus groupes** (un profil par groupe par souci d'homogénéité) afin de travailler les leviers de mobilisation. Les trois groupes se sont tenus courant juin 2023.

« **Les insécurisés prévoyants** » (Classes 5) et « **les réfractaires** » (Classe 7) étaient tous propriétaires de leur logement, âgés entre 63 et 78 ans. 5 personnes vivaient en maison individuelle et 11 en appartement. Ils occupaient leur logement depuis 14 ans à près de 50 ans.

« **Les vulnérables de l'avancée en âge** » (Classe 6) étaient tous locataires du parc social, âgés entre 64 et 74 ans. 1 personne sur 8 vivait en maison individuelle. Ils occupaient leur logement depuis 18 à près de 40 ans. Deux personnes vivaient dans leur logement depuis seulement 5 ans.



## Deux forums en ligne

**Une quarantaine de seniors ont également apporté leur témoignage dans le cadre de forums en ligne.** Deux groupes de 20 personnes ont été constitués, associant à la fois **des pré-retraités** (un an avant leur retraite ou ayant engagé des démarches concrètes pour préparer leur retraite) et **des jeunes retraités** (dans les cinq premières années de leur retraite).

- Les seniors du premier forum ne présentaient pas d'antécédents de santé particuliers.
- En revanche les participants du second forum, avaient (eux-mêmes ou leur conjoint) été **confrontés à un problème de santé entraînant un arrêt maladie, une incapacité de se déplacer partielle ou totale** pendant au moins un mois et durant lequel il leur était compliqué de se déplacer hors du domicile.

Les profils des seniors ont par ailleurs été diversifiés du point de vue du statut d'occupation du logement (propriétaires ou locataires du parc social), et du lieu de résidence (toutes les régions de France, en zone urbaine ou rurale).

Ces forums numériques ont pour bénéfice de mobiliser les groupes sur un temps long (5 jours), de laisser le temps aux personnes de réfléchir aux questions qui leur sont posées par écrit, de consulter des documents, des images, des vidéos, et d'exposer leur point de vue sur ceux-ci.

Les deux focus groupes ont été réalisés simultanément. Un animateur intervenait ponctuellement pour approfondir certaines réponses en s'adressant à l'un des répondants, ou susciter un débat entre eux.

Le premier jour, les répondants ne pouvaient accéder qu'au jour 1. Chaque jour, une nouvelle partie du forum était accessible. Les parties anciennes restaient quant à elles accessibles jusqu'à la fin du forum. Ainsi, le dernier jour, les participants pouvaient accéder aux 5 jours du forum.

Les thématiques abordées ont suivi une progression, **partant de la situation de vie (jour 1)**. Ensuite ont été explorés :

- **La connaissance des travaux envisagés ou réalisés** en prévision de l'avancée en âge, les motivations et les facteurs déclencheurs de ces travaux (jour 2).
- Les représentations du logement idéal adapté à l'avancée en âge (jour 3).
- **La connaissance et le jugement sur les formes d'habitat intermédiaire** (entre logement classique et Ehpad), et notamment à **partir d'un support de communication (jour 4)** <https://www.pourbienvieillir.fr/decouvrir-les-lieux-de-vie-collectifs-video>
- Le jugement sur trois supports de communication concernant la sensibilisation à l'adaptation du logement ou au parcours résidentiel avec l'avancée en âge (jour 5).  
<https://www.pourbienvieillir.fr/amenager-son-logement> ;  
 Guide des habitats alternatifs :  
<https://www.lassuranceretraite.fr/portail-info/sites/pub/home/retraite/vie-retraite-bien-vieillir/bien-chez-soi.html>.

Ces différentes phases ont permis d'identifier :

- Les leviers de sensibilisation à l'adaptation du logement, du cadre de vie pour l'ensemble des publics concernés et formuler des préconisations en termes de communication (messages et outils).
- Les points d'appui pour une communication sur la pertinence pour accompagner l'avancée en âge de l'offre d'habitats intermédiaires et plus particulièrement en résidence autonomie.





## **Une phase d'observation en résidence autonomie**

Pour identifier plus finement les facteurs d'attractivité de résidences autonomie, une phase d'immersion a été menée au sein de deux résidences. Le choix des résidences autonomie « observées » n'avait pas pour prétention d'être représentatif de l'ensemble des résidences autonomies. Ces dernières ont été choisies selon un indice de « fragilité » via la base de données Sefora et l'Observatoire national des fragilités. Est considérée comme fragile une résidence autonomie ayant au moins l'un des 4 critères suivant :

- présence d'un propriétaire différent du gestionnaire ;
- non habilitation à l'aide sociale ;
- établissement comprenant moins de 50 logements ;
- construction entre 1975 et 1989, (date de création).

Les deux résidences choisies présentent des particularités :

- Une résidence est située en cœur de ville dans les Hauts-de-France (59). Le bailleur est propriétaire des locaux, tandis que la gestion initialement confiée au CCAS de la commune, a récemment été reprise par une association. La structure vieillissante est en attentes de travaux de rénovations (certains travaux ont déjà été entrepris). La résidence est située en cœur de ville et bénéficie par ailleurs d'une habilitation totale à l'aide sociale (aide à l'hébergement des résidents).
- Une résidence est un peu plus excentrée d'une ville de Seine-et-Marne (77). Le bailleur propriétaire est également gestionnaire de la structure. La résidence a été entièrement réhabilitée deux ans auparavant, et bénéficie d'un mobilier neuf. La résidence est un peu plus excentrée, et ne bénéficie pas de l'habilitation à l'aide sociale.

Cette phase d'immersion, à caractère sociologique visait à :

- appréhender les motivations et éléments déclencheurs de l'entrée en résidence autonomie,
- cerner les éléments attractifs ou répulsifs pour les seniors en amont de l'entrée,
- identifier les éléments qui contribuent à l'adaptation et au bien-être au sein de la résidence (ou facteurs d'empêchements) et plus largement les leviers d'attractivité pour une mobilité vers ce type d'habitat.

Cette phase d'immersion en résidence autonomie a été menée **en partenariat avec le Cabinet de design Sismo** selon la méthode « design with care<sup>TM</sup> ». Cette méthode de conception créative est basée sur les usages et la prise en compte des fragilités individuelles, sociétales et environnementales.

Les deux jours d'immersion au sein de chacune des deux résidences autonomie, ont permis « d'observer » la vie au sein de la résidence : les interactions entre les résidents et le personnel, le déroulement de diverses activités/animations (gymnastique adaptée, art floral, chorale, sophrologie, repas, fête de fin d'année...) ou encore des visites ou entretien de préadmission.

Des entretiens individuels ont également été menés auprès des résidents et des familles, du personnel des résidences et de partenaires. Ces observations se sont déroulées courant décembre 2023 et janvier 2024.

Deux focus groupe, l'un avec des résidents, le second avec le personnel de la résidence ont été réalisés courant janvier 2024 au sein de la résidence de Seine-et-Marne afin d'identifier les conditions de la vie sociale et du bien-être pour les résidents et les facteurs d'attractivité des résidences autonomies.

**Un logement  
accessible et  
adapté : clé du  
bien-vieillir et de  
la préservation  
de l'autonomie**

## **La perte d'autonomie : première inquiétude vis-à-vis de l'avancée en âge**

La majorité des Français montrent des signes d'inquiétude face à l'idée de vieillir. Selon l'enquête Conditions de vie et aspirations, fin 2022, plus des trois-quarts des Français âgés de 15 ans et plus se déclarent inquiets face à la perspective du vieillissement, dont un tiers (36 %) se disent souvent, voire très souvent, inquiets (15 % très souvent, 21 % souvent). Seuls 22 % déclarent ne jamais être inquiets à ce sujet.

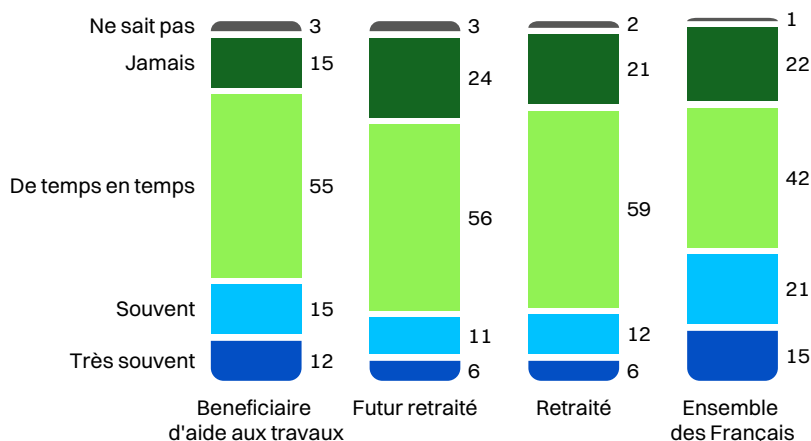
**Les retraités et futurs retraités se montrent moins souvent inquiets à l'idée de vieillir.** Respectivement 18 % et 17 % se déclarent souvent, voire très souvent, inquiets. Les bénéficiaires de travaux se démarquent et se placent dans une position intermédiaire (27 % sont souvent, voire très souvent, inquiets).



## Inquiétude des Français à l'idée de vieillir

**De manière générale, vous arrive-t-il d'être inquiet à l'idée de vieillir ?**

Une réponse possible (en %)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités

Source : Crédoc, Enquête Conditions de vie et aspiration des Français, décembre 2022.

Champ : 2 997 Français âgés de 15 ans et plus

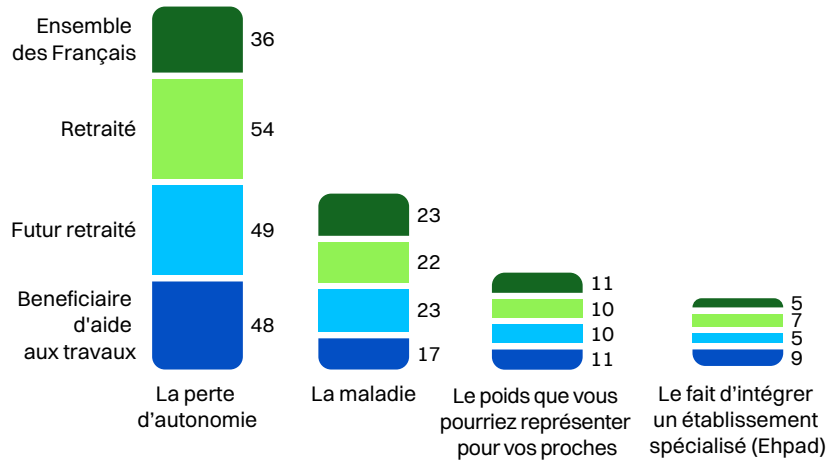
Parmi les principaux motifs d'inquiétude, la perte d'autonomie est citée en premier lieu par un tiers des Français (36 %), suivie de la maladie (23 %). Sont ensuite évoqués par près d'un dixième de population, les éventuelles difficultés financières (13 %), le poids que la personne pourrait représenter pour ses proches (11 %), la solitude ou l'isolement social (9 %). Nos concitoyens manifestent une moindre appréhension face au fait d'intégrer un établissement spécialisé (5 %), ou encore le fait de devoir changer de logement (3 %).



**Motif d'inquiétude des Français à l'idée de vieillir**

**Quel est votre principal motif d'inquiétude à l'idée de vieillir ?**

Une réponse possible (en %)

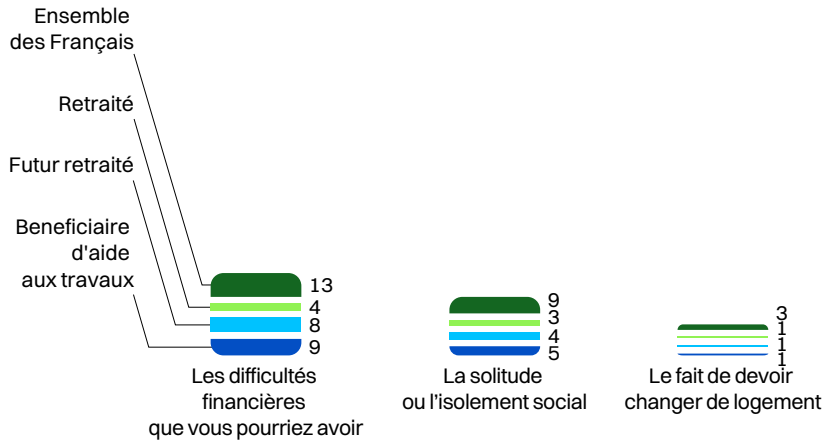




## Motif d'inquiétude des Français à l'idée de vieillir (suite)

**Quel est votre principal motif d'inquiétude à l'idée de vieillir ?**

Une réponse possible (en %)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités

Source : Crédoc, Enquête Conditions de vie et aspiration des Français, décembre 2022.

Champ : 2 997 Français âgés de 15 ans et plus

**L'inquiétude face à la perte d'autonomie grandit avec l'avancée en âge. La moitié des seniors en font leur principal sujet d'inquiétude face au vieillissement (54 % des retraités, 49 % des futurs retraités, 48 % des bénéficiaires d'aide aux travaux).**

Rendre son habitat plus sûr et fonctionnel ou emménager dans un habitat adapté, peut contribuer à vivre de manière indépendante et sereine. Les seniors ont conscience de l'importance de vivre dans un logement adapté et « capacitant »<sup>[1]</sup> qui permette la préservation de l'autonomie et du lien social et donc le bien vieillir par une facilitation du pouvoir d'agir, dedans comme dehors (HCFEA 2024).

## **Un logement accessible, adapté : conditions essentielles du bien vieillir**

Interrogés sous forme de question ouverte sur leur conception du logement idéal pour bien vieillir, les Français mettent en avant : l'accessibilité au logement (de plain-pied ou avec ascenseur, sans marches...) (cité par 24 %) et l'adaptation ou l'équipement du logement en vue du vieillissement (toilettes ou douches adaptées, barres d'appui...) (21 %). **Les seniors y sont d'autant plus sensibles, plus de quatre sur dix (43 %) évoquent l'accessibilité et un tiers l'adaptation (31 %).**

Lors des entretiens qualitatifs auprès des seniors le logement individuel est envisagé de plain-pied, et la résidence collective équipée d'un ascenseur. La largeur des portes doit également permettre

[1] Elena Elias, Marc-Eric Bobillier Chaumon. Approche innovante pour concevoir un habitat capacitant pour personnes fragilisées. 2018.



la circulation d'un fauteuil roulant. Pour limiter les risques de chute et optimiser le confort, l'intérieur du logement doit idéalement être aménagé avec une douche à l'italienne avec une barre d'appui, des WC réhaussés ou suspendus, un plan de travail et des espaces de rangements à bonne hauteur (cuisine).

Au regard de l'ensemble des Français, **les seniors se montrent plus attentifs au confort** (17 % des retraités, 16 % des futurs retraités vs 4 %). Lors des entretiens, les seniors ont notamment évoqué les équipements domotiques, tels qu'une automatisation des éclairages et des volets, (voire connectés). **Les isolations phonique et thermique sont également citées comme une composante du bien vieillir**, contribuant à améliorer le confort en hiver comme en été (notamment pendant les périodes de canicules).

Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique, sur les 30 millions de résidences principales que compte la France au 1<sup>er</sup> janvier 2022, environ 5,2 millions de logements, soit 17 % du parc seraient des « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE).<sup>[1]</sup>

En prévision d'une éventuelle diminution de la mobilité, **les seniors accordent également une plus grande importance à leur environnement et à la proximité des commerces (17 % des retraités vs 2 % de l'ensemble des Français).**

Dans une moindre mesure sont également évoqués : la luminosité, une superficie adaptée, le fait de bénéficier d'un bon voisinage, la proximité des services de santé, la sécurité, le calme...

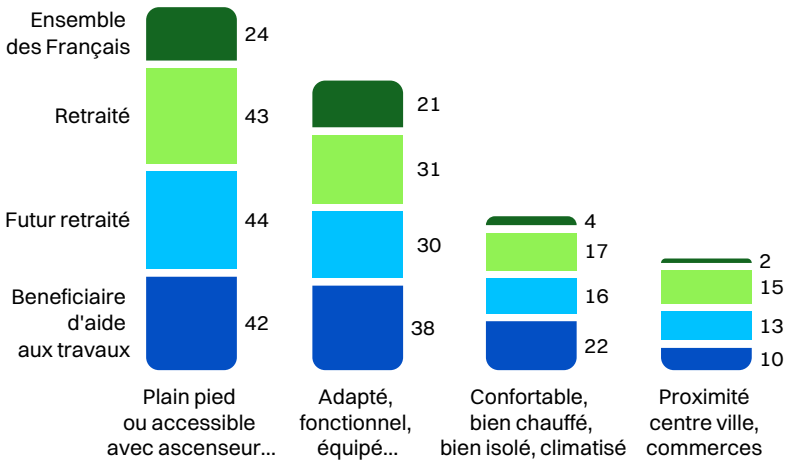
[1] Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2022  
Données et études statistiques [developpement-durable.gouv.fr](https://developpement-durable.gouv.fr)



## Principales caractéristiques du logement idéal pour bien vieillir

### Selon vous, quelles sont les caractéristiques du logement idéal pour bien vieillir ?

Question ouverte (ci-dessous les 4 caractéristiques les plus citées)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.  
Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités  
Sources : Crédoc, Enquête Conditions de vie et aspiration des Français, décembre 2022.  
Champ : 2 997 Français âgés de 15 ans et plus.

Lors des entretiens, le logement favorable au bien vieillir est donc idéalement plutôt envisagé **en centre-ville**, avec un accès facilité aux commerces aux services de santé, un réseau de transports en commun, des **activités culturelles et de loisirs pour maintenir une vie sociale** mais aussi des espaces verts pour s'oxygéner.

Il doit aussi idéalement être **sécurisé** avec l'installation d'un digicode, voire une alarme de télésurveillance. Gérard (groupe « Les réfractaires ») évoque un sentiment d'insécurité depuis qu'un voisin d'immeuble a été cambriolé, d'autant que son quartier a subi diverses dégradations au cours de récentes manifestations. De même, Catherine (groupe « Les insécurisés prévoyants ») s'inquiète des risques d'agression le soir dans son quartier.

Certains retraités prévoient un espace (une pièce ou un studio attenant au logement) pour recevoir des proches ou des professionnels de santé (assistant de vie, infirmiers).

Dans le discours des retraités, le logement idéal est essentiellement pensé comme **une amélioration du logement dans lequel ils vivent actuellement, en mobilisant les aides au domicile si besoin. L'idée étant de conserver au maximum leurs repères et habitudes de vie.**

« Le maintien à domicile des personnes âgées avec des services adaptés, ce qui serait l'idéal. Si je ne pouvais subvenir à mes besoins toute seule, à moins de perdre la tête et de ne plus me suffire, je préférerais rester chez moi et avoir des aides à domicile. »

**F., 67, forum « en bonne santé »**

« Autre point faible (de la mobilité résidentielle) qui a son importance, la perte des repères sociaux (...) Je crois que rester dans mon logement actuel serait pour moi l'idéal. »

**H., 65 ans, forum « en bonne santé »**

**Les seniors les plus isolés et fragiles économiquement pointent toutefois la difficulté de mobiliser des aides à domicile. Il est ainsi complexe d'apprécier ses besoins, d'organiser l'aide, d'identifier une personne de confiance et d'assumer un possible reste à charge** pour les situations de perte d'autonomie ou de fragilités avancées.

Selon la Drees, près d'un allocataire sur deux de l'Apa à domicile ne consomme pas l'intégralité du montant de l'aide humaine qui lui a été notifiée. Cette sous-consommation s'expliquerait en premier lieu par un renoncement induit par l'importance de la dépense qui reste à leur charge mais également par un manque d'offre pour assurer la mise en œuvre de plans d'aide sur une partie du territoire dans un contexte de forte tension sur les métiers du care<sup>[1]</sup>.

Les seniors formulent ainsi leur souhait premier de demeurer dans leur domicile, adapté et accompagnés par une offre de services, dont ils redoutent toutefois l'organisation et le coût.

[1] er1153 - Allocation personnalisée d'autonomie - en 2017, un bénéficiaire sur deux n'utilise pas l'intégralité du montant d'aide humaine notifié.pdf ([solidarites-sante.gouv.fr](https://solidarites-sante.gouv.fr))

« Il y a bien sûr la solution des aides ménagères pour rester chez soi, mais c'est aussi difficile de trouver la bonne personne et elles changent sans cesse. »

**H., 69, forum « Problème de santé »**

« C'est très dur à organiser l'aide à la personne, cela dépend de l'état, j'ai une amie qui a sa maman de 92 ans et qui ne va pas du tout, elle ne peut pas rester seule, elle l'a sortie de l'Ehpad parce qu'elle ne supportait pas et pour mettre en place cette présence permanente, les week-ends, les vacances, les nuits, elle me dit c'est 6000 € par mois. C'est l'idéal mais c'est un coût et en plus avec quelqu'un qui coordonne parce que mon amie, elle fait les courses pour sa maman et elle fait la nourriture, si vous n'avez pas d'enfants à proximité qui ne travaillent pas ce n'est pas possible, l'aide à la personne c'est insuffisant. »

**F, groupe « Réfractaires »**

## **Une sous-estimation des besoins d'adaptation du logement au vieillissement**

Les Français, et plus particulièrement les retraités, attachent de l'importance au logement et au cadre de vie pour leur bien vieillir ; ils parviennent toutefois difficilement à objectiver leurs besoins actuels ou dans un temps proche.

Le logement est **spontanément** peu identifié comme inadapté à l'état de santé. En début de questionnaire, **seuls 16% des retraités déclarent que leur logement est inadapté à leur état de santé**. Toutefois, lorsque sont listés différents éléments d'inadaptation dans l'hypothèse d'une diminution voire d'une perte de mobilité, ils sont plus nombreux à être concernés.

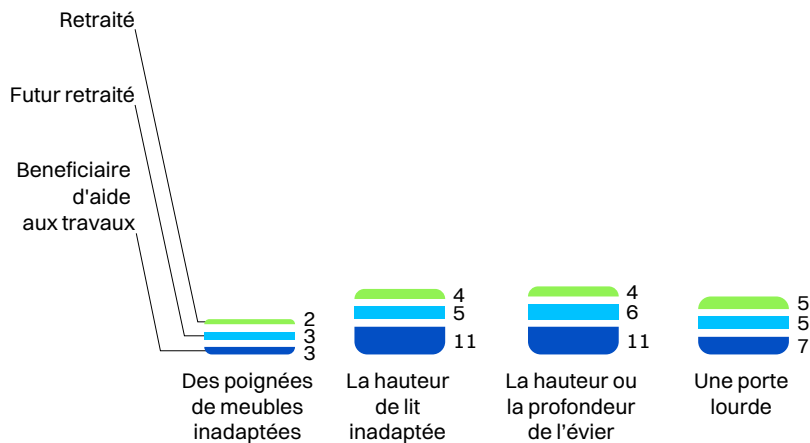
Sont évoquées notamment les **problématiques d'accessibilité** : 43% des retraités et 50% des bénéficiaires d'aides aux travaux citent la **présence de marches ou escalier** au sein de leur logement, et 23% des retraités pourraient être gênés pour **accéder à la baignoire**.

À noter : parmi les seniors qui résident en appartement, plus d'un sur quatre (28% des retraités, et 30% des bénéficiaires d'aides aux travaux) résident à l'étage **sans disposer d'ascenseur, cette proportion monte à 39% parmi les futurs retraités**.

Dans une moindre proportion, sont identifiés : des fenêtres, **stores ou portail difficiles à fermer** (15% et 24% des bénéficiaires d'aides aux travaux), des placards trop hauts (respectivement 13% et 21%), des **prises électriques inaccessibles** (9% et 22%)...

## Caractéristiques du logement inadaptées à l'avancée en âge

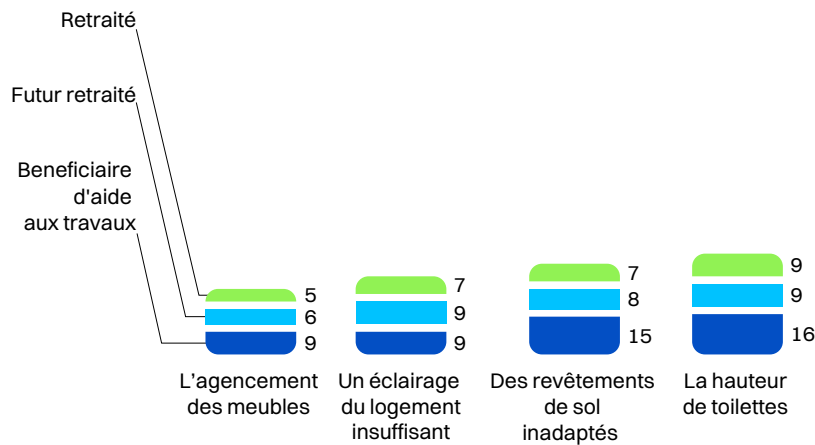
Quels éléments dans votre logement ne seraient pas aujourd'hui adaptés à l'avancée en âge ?





### Caractéristiques du logement inadaptées à l'avancée en âge (suite)

Quels éléments dans votre logement ne seraient pas aujourd'hui adaptés à l'avancée en âge ?

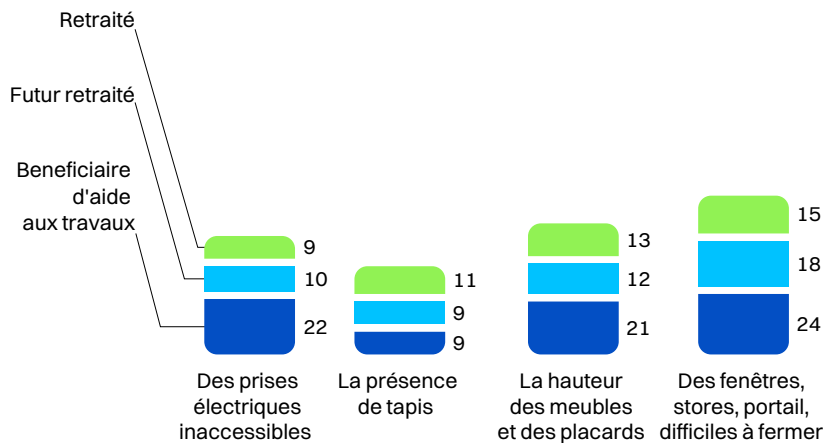






## Caractéristiques du logement inadaptées à l'avancée en âge (suite)

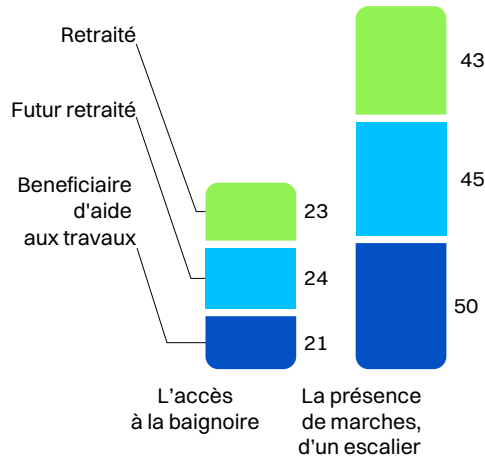
Quels éléments dans votre logement ne seraient pas aujourd'hui adaptés à l'avancée en âge ?





## **Caractéristiques du logement inadaptées à l'avancée en âge (suite)**

**Quels éléments dans votre logement ne seraient pas aujourd'hui adaptés à l'avancée en âge ?**



Champ : Personnes qui vivent à leur domicile, ou au domicile d'un proche : 382 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 334 futurs retraités, 5 046 retraités

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

Les bénéficiaires d'aide aux travaux, qui ont déjà réfléchi et anticipé certains aménagements, sont proportionnellement plus nombreux à pointer les différentes caractéristiques du logement inadaptées à l'avancée en âge, que ce soit en termes d'accessibilité, d'inconfort ou d'insécurité.

Lors des entretiens qualitatifs, les seniors vivant en résidence collective, identifient l'absence ou l'étroitesse de l'ascenseur ne permettant pas l'accès en fauteuil roulant. Ceux qui vivent en résidence individuelle pointent parfois l'absence de chambre et ou de sanitaires en rez-de-chaussée, l'absence de douche, ainsi que l'étroitesse des pièces (salles de bains, cuisines) limitant la circulation.

## **Malgré les besoins, des logements peu adaptés**

**Les seniors ont une plus forte propension à réaliser des travaux de rénovation et d'entretien du logement, et moins d'adaptation.** La part des retraités, et futurs retraités ayant déjà effectué des travaux de rénovation (énergétique, de toiture, chaudière...) et d'entretien, est près de trois fois plus élevée.

**58 % des retraités et 49 % des futurs retraités ont déjà engagé ce type de travaux, tandis qu'ils ne sont que respectivement 18 % et 13 % à avoir entrepris des travaux d'adaptation en prévision de l'avancée en âge.**

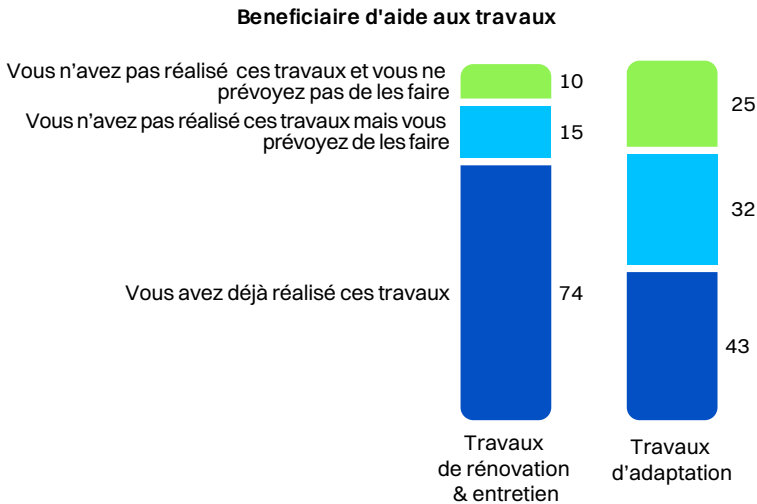


## Répartition des seniors selon qu'ils aient ou non réalisé des travaux de rénovation ou d'adaptation dans leur logement

### Avez-vous réalisé des travaux dans votre logement ?

Des travaux de rénovation d'entretien du logement (rénovation énergétique toiture changement de chaudière fenêtre ....) /

Des travaux d'adaptation ou de prévention pour l'avancée en âge



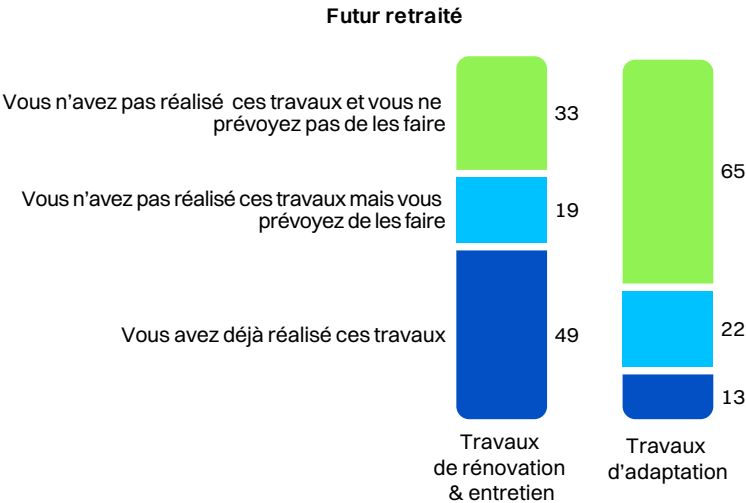


**Répartition des seniors selon qu'ils aient ou non réalisé des travaux de rénovation ou d'adaptation dans leur logement (suite)**

**Avez-vous réalisé des travaux dans votre logement ?**

Des travaux de rénovation d'entretien du logement (rénovation énergétique toiture changement de chaudière fenêtre ....) /

Des travaux d'adaptation ou de prévention pour l'avancée en âge



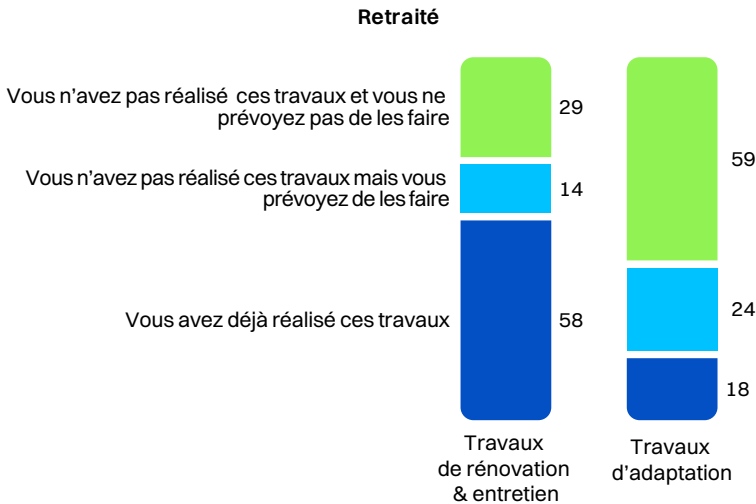


## Répartition des seniors selon qu'ils aient ou non réalisé des travaux de rénovation ou d'adaptation dans leur logement (suite)

### Avez-vous réalisé des travaux dans votre logement ?

Des travaux de rénovation d'entretien du logement (rénovation énergétique toiture changement de chaudière fenêtre...)

Des travaux d'adaptation ou de prévention pour l'avancée en âge



Champ : Personnes qui résident à domicile : 380 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4250 futurs retraités, 4991 retraités

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

En ce qui concerne l'adaptation du logement en vue du vieillissement, et plus particulièrement en termes de travaux, **quatre situations émergent :**

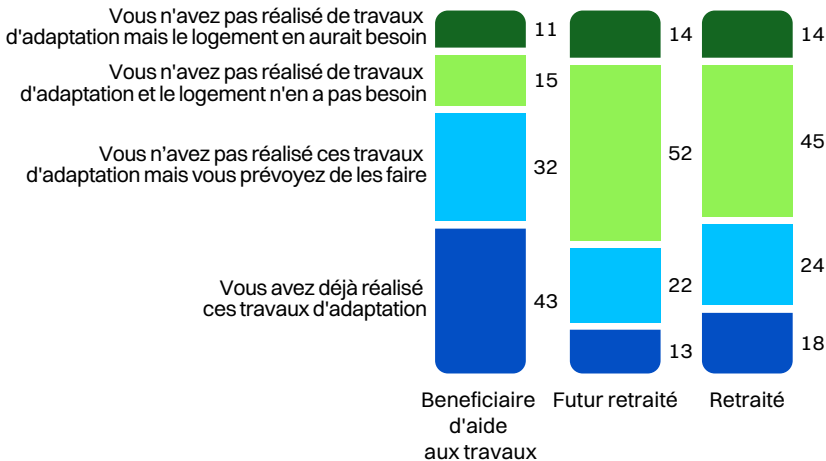
- Certains seniors **ont déjà entrepris des travaux d'adaptation** ce qui témoigne de leur capacité accrue à se projeter dans l'avenir et à anticiper leurs besoins. Certains ont ceux des soucis de santé et déjà expérimenté des problèmes de mobilité. Parmi eux, les retraités sont surreprésentés (avec 18 % vs 13 % des futurs retraités)
- **Près d'un quart n'ont pas effectué les travaux d'adaptation mais prévoient de le faire :** c'est le cas de 24 % des retraités et 22 % des futurs retraités.
- D'autres **n'ont pas réalisé ni prévu de travaux, mais leur logement ne semble pas en avoir besoin.** Près d'un retraité ou futur retraité sur deux sont dans cette situation (45 % et 52 %).
- **En revanche, 14 % des retraités ou futurs retraités, n'ont entrepris ni envisagé de travaux, alors que leur logement en aurait besoin.**



## Répartition des seniors selon qu'ils aient ou non réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement

### Avez-vous réalisé des travaux dans votre logement ?

Des travaux d'adaptation ou de prévention pour l'avancée en âge & selon vous, votre logement aurait-il besoin de travaux ?



Champ : Personnes qui résident à domicile : 380 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4250 futurs retraités, 4991 retraités

Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

L'adaptation du logement se heurte à divers empêchements : la prise de conscience des besoins d'adaptation, la connaissance et l'accès aux divers aides, la réalisation des travaux. Malgré les besoins et l'identification des enjeux de l'adaptation pour la préservation de l'autonomie, très peu de seniors adaptent leur logement ou sollicitent leur bailleur.



Le Cerema note ce paradoxe : « le parc français est peu pourvu de logements adaptés et pourtant les personnes font peu de démarches d'adaptation de l'habitat. »<sup>[1]</sup>

Une très faible part du parc privé et du parc social serait adaptée au vieillissement et au handicap. Selon des données anciennes de la Caisse nationale d'Assurance retraite (Cnav) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), seuls 6% des logements sont adaptés au vieillissement.

L'étude récente de l'Ancols<sup>[2]</sup> sur l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap fait état de 350 000 logements adaptés et 750 000 adaptables. **Entre 25 % et 26 % du parc social serait accessible.** Parallèlement, 600 000 ménages locataires dans le parc social auraient actuellement besoin d'aménagements spécifiques et 1,3 million potentiellement du fait de leur seul âge.

Lorsque le logement ne convient plus ou que la retraite approche, la question de la mobilité résidentielle peut se poser, avec une attention possible aux enjeux d'adaptation. La partie IV décrypte les déterminants et les déclencheurs de la mobilité résidentielle chez les seniors.

[1] Loger nos seniors : état des lieux d'un enjeu de société | Cerema, dossier thématique, février 2022. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/loger-nos-seniors-etat-lieux-enjeu-societe>

[2] L'adaptation des logements sociaux au vieillissement et au handicap. Ancols, Aout 2024.

# **Les conditions de la mobilité résidentielle**

La retraite constitue un moment propice pour repenser les conditions de logement et envisager de possibles mobilités. Selon Action logement, le passage à la retraite d'un membre du foyer multiplie par deux la probabilité d'avoir déménagé au cours de l'année écoulée (Crédoc-Action Logement, 2022).

Ce moment charnière invite les seniors à s'interroger sur le lieu où ils souhaitent passer leur temps sans les contraintes liées à l'activité professionnelle. C'est pour certains l'occasion de se projeter vers d'autres horizons, tandis que d'autres s'inscrivent plutôt dans la continuité. Cela se traduit concrètement par un souhait de mobilité vers un autre habitat ou le souci de demeurer dans le sillage de sa vie active en se maintenant dans son logement « actuel », si ce n'est historique.

## Une difficulté à se projeter ailleurs que chez soi



### **À long terme, la majorité des seniors envisagent rester dans leur logement**

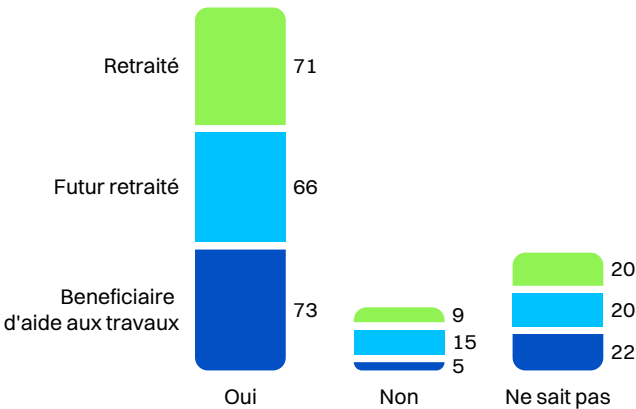
La majorité des seniors se projettent de nombreuses années dans leur logement actuel, c'est le cas de 71 % des retraités. Les futurs retraités, aspirant notamment à un meilleur cadre de vie, s'inscrivent plus dans une trajectoire résidentielle et sont proportionnellement moins nombreux à envisager y rester (66 %, soit -5 pts).

Quel que soit le profil, **un senior sur cinq n'y a tout simplement pas réfléchi, et déclare ne pas s'être posé la question de rester ou non dans son logement à l'avenir**, ce qui confirme la difficulté de se projeter.



**Projection dans le logement actuel**

**Pensez-vous rester dans votre logement encore de nombreuses années ?**



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.  
Champ : ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5178 retraités



## Une grande ancienneté dans le logement

L'attachement au logement historique est d'autant plus fort lorsque les personnes ont peu déménagé au cours de leur vie, ou ont beaucoup investi de leur temps et de leur argent pour y réaliser des travaux. Il s'agit aussi parfois d'un patrimoine familial hérité, que l'on souhaite transmettre à ses enfants.

« On y a passé toute notre vie. »

**F., 86 ans, dpt 72.**

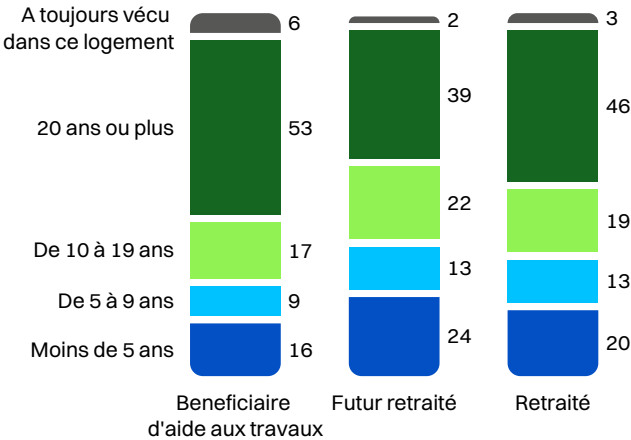
Or, une grande part des seniors réside depuis de nombreuses années dans leur domicile actuel. **Près de la moitié des seniors (49% des retraités et 41% des futurs retraités) y vivent depuis plus de vingt ans.** Certains y ont même toujours vécu (respectivement 3% et 2%).

Un cinquième (19% des retraités et 22% des futurs retraités) y réside depuis 10 à 19 ans, 13% depuis 5 à 9 ans, tandis que **20% des retraités et 24% des futurs retraités y ont emménagé au cours des cinq dernières années.** Les bénéficiaires d'aides aux travaux font état d'une plus grande ancienneté dans leur logement. Près de six sur dix (59%) y résident depuis plus de vingt ans.



## Ancienneté dans le logement selon les profils de seniors

### Depuis combien de temps habitez-vous ce logement ?



Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.



## **Un attachement au logement actuel et au cadre de vie**

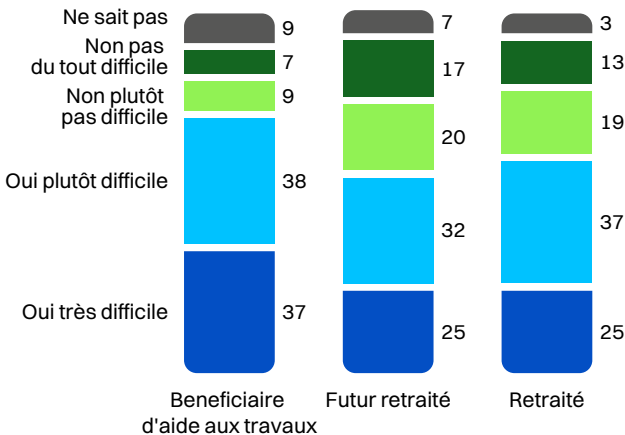
**La majorité des seniors sont sentimentalement attachés à leur logement et admettent qu'il leur serait difficile de le quitter.**

Un tiers des retraités ou futurs retraités déclarent qu'il leur serait « plutôt difficile » de vendre ou quitter leur logement actuel (62 % des retraités et 57 % des futurs retraités), un sur quatre (respectivement 25 %) admettent que cela serait « très difficile ».



**Des seniors attachés à leur logement**

**Sentimentalement vous serait-il difficile de vendre ou de quitter votre logement actuel ?**



Champ : Personnes qui vivent à leur domicile, ou au domicile d'un proche : 382 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 334 futurs retraités, 5 046 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Certains souhaitent même y demeurer jusqu'à leur dernier souffle.

« Je suis très attachée à ce logement parce que j'ai eu ce logement que je voulais toute ma vie. [...] Pour rien au monde je ne voudrais m'en aller, ça serait pour la mort. [...] Je préférerais avoir une aide pour rester chez moi. Je veux mourir chez moi. »

**F., 76 ans, dpt 92**



À contrario, expérience de la mobilité facilite la projection vers un ailleurs et fait diminuer la part d'anxiété attachée au changement.

« Ce n'est pas ma première maison, j'ai déjà déménagé, je pourrais déménager demain ça ne me gêne pas, et mon épouse c'est pareil. On peut trouver mieux plus petit, plus adapté, c'est en fonction de l'âge, plus petit ou en appartement, avec un petit jardinnet ou moins d'entretien. »

**H., 60 ans, dpt 78**

« On a souvent déménagé, quand on en a assez, je tourne très vite la page. »

**F., 71 ans, dpt 49**

Au-delà des caractéristiques propres au logement (la luminosité, la surface, l'agencement...), les seniors sont également attachés à leur cadre de vie. **87 % des retraités justifient le fait de vouloir rester dans leur logement actuel, par leur attachement au cadre de vie.** Le bon voisinage, la beauté du paysage, l'accès à des services médicaux, la proximité de producteurs locaux ou d'activités culturelles n'incitent pas à se projeter ailleurs que chez soi.

« Il faudra vraiment que je sois obligée de partir (...) l'environnement me convient, j'ai des grandes fenêtres, à toutes les saisons je vis dehors, presque toujours un œil sur l'extérieur. Je veux voir la luminosité de Haute-Provence. »

**F., 75 ans, dpt 04**

« J'ai plein de monde autour de moi... Je suis bien secondé par mes enfants. »

**F., 81 ans, dpt 72**

---

« Autre point faible qui a son importance, la perte des repères sociaux (...) Je crois que rester dans mon logement actuel serait pour moi l'idéal. »

**J. J., H., 65 ans, Groupe « réfractaires »**

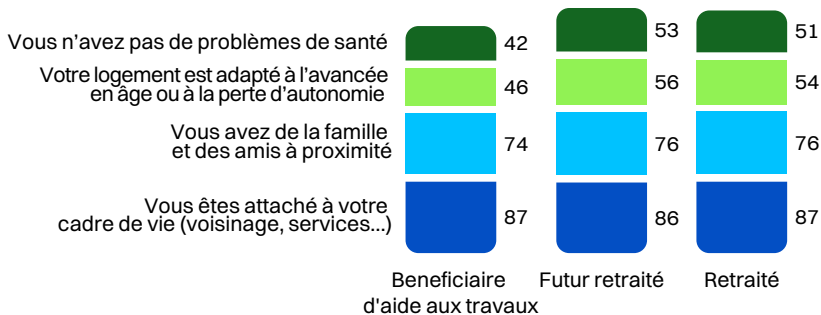
---

Quitter le domicile « historique », lié à l'histoire de vie de ses occupants, constitue une décision plus complexe qu'à d'autres âges de la vie, car elle renvoie à l'expérience du vieillir (Aragau et Morel-Brochet, 2013). Les relations sociales construites autour du domicile constituent un capital qui ne peut pas être déplacé, or avec l'âge, l'aide du voisinage devient cruciale.



**Raisons qui inciteraient à rester dans le logement actuel**

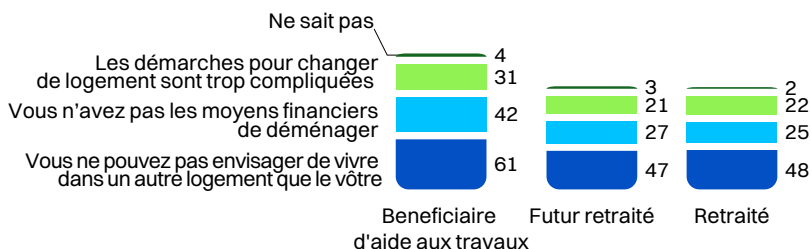
**Parmi ces raisons, quelles sont celles qui expliquent que vous pensez rester dans votre logement ?**





## Raisons qui inciteraient à rester dans le logement actuel (suite)

**Parmi ces raisons, quelles sont celles qui expliquent que vous pensez rester dans votre logement ?**



Champ : personnes qui envisagent rester encore de nombreuses années dans leur logement, 284 bénéficiaires d'aides aux travaux, 2 853 futurs retraités, 3 598 retraités  
 Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

**Le lien avec la famille et des amis (76 %) est cité en seconde position. Lors des entretiens, la proximité géographique avec le lieu de vie des enfants est également évoquée comme un élément sécurisant quel que soit le lieu de vie « au cas où un souci surviendrait », même si les seniors ne souhaitent pas devenir une charge pour leurs proches.**

**L'adaptation du logement à l'avancée en âge est citée loin derrière en troisième position (54 %).**

**Près de la moitié des retraités laissent entendre que la mobilité ne serait envisageable qu'en cas de dégradation de leur état de santé (51 %)**

**48 % des retraités déclarent ne pouvoir vivre dans un autre logement que le leur.**

**Un quart (25 %) évoque des freins financiers**, tandis qu'un sur cinq (22 %) anticipe la complexité des démarches liées à un éventuel déménagement.

Pour l'ensemble de ces modalités les taux de réponses des futurs retraités sont très proches des retraités.

Les bénéficiaires d'aides aux travaux, plus critiques sur le niveau d'adaptation de leur logement à l'avancée en âge, envisagent plus difficilement vivre dans un autre logement.

Lors des entretiens, **les locataires du parc social** font référence au montant du loyer, accessible pour des ménages modestes, et à la difficulté de se loger dans le parc ordinaire. Nicole (groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge ») insiste sur la chance de ne payer qu'un peu plus de 300 euros un deux pièces dans le 15<sup>e</sup> arrondissement.

Selon les données de l'Ancols (2021), les locataires du parc social sont d'autant moins enclins à déménager. Leur ancienneté dans le logement est plus élevée qu'au sein du parc privé :

Un tiers d'entre eux sont dans leur logement depuis au moins 15 ans contre 12 % pour les locataires du parc privé.

- La mobilité des ménages décroît avec l'ancienneté dans le logement : 6 % des ménages depuis 15 ans ou plus dans leur logement l'ont quitté en 2018 contre 14 % de ceux qui ont emménagé dans les 4 dernières années.

- Cette réticence à la mobilité résidentielle renforcée pour ces locataires présents depuis longtemps dans leur logement, s'explique notamment par le fait qu'ils paient des loyers moins élevés. Accéder à un logement plus adapté, même plus petit est un des freins à l'entrée en résidence autonomie. Peu de bailleurs parviennent à mettre en place un parcours résidentiel pour leurs locataires au sein de leur parc.

Qu'il s'agisse du coût financier d'un déménagement ou de la charge financière générée par une installation en résidence senior, **tout projet de mobilité implique la mobilisation de ressources dont le montant peut freiner sa mise en œuvre.**

« Ça a un coût, la sécurité sociale ne prend pas en charge. »

**H., 75 ans, IDF**

---

« Le privé, ça coûte un bras. »

**H., 61 ans, dpt 73**

---

Pour pallier ces difficultés, **certaines Caisses de retraite soutiennent des expérimentations visant à accompagner les seniors dans leurs démarches de mobilité**, que ce soit par une aide financière au déménagement, ou encore un accompagnement dans les démarches (voire de l'organisation du déménagement).

# La mobilité envisagée pour changer de cadre de vie, se rapprocher des enfants

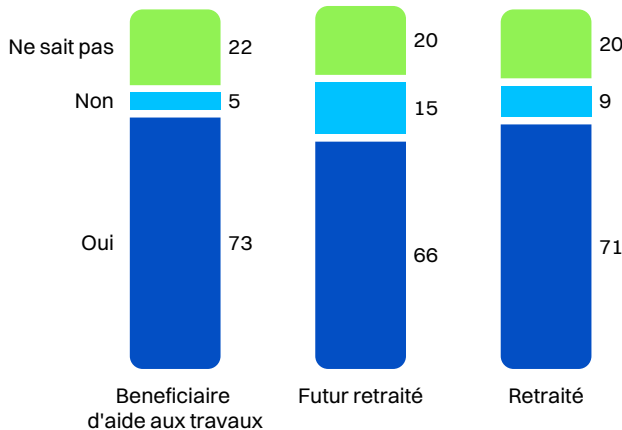
9 % des retraités, 15 % des futurs retraités n'envisagent pas rester encore de nombreuses années dans leur logement.

Pensez-vous rester dans votre logement encore de nombreuses années ?



## Part des seniors qui se projettent ou non dans leur logement pour de nombreuses années

Pensez-vous rester dans votre logement encore de nombreuses années ?



Champ : personnes qui envisagent rester encore de nombreuses années dans leur logement, 388 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 354 futurs retraités, 5 087 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022



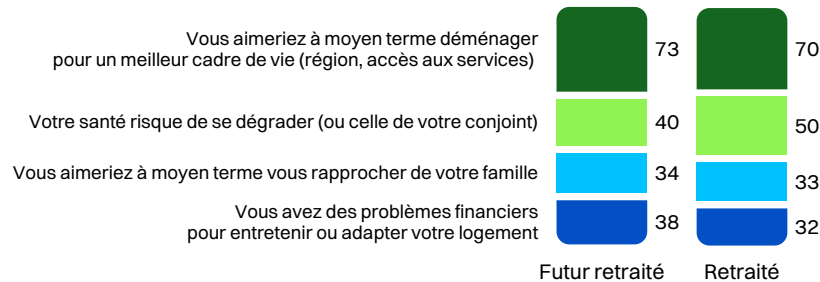
## **Profiter de la retraite et de la famille (enfants, petits-enfants)**

Lorsque les seniors envisagent une mobilité résidentielle, les motivations ne sont pas nécessairement liées à l'avancée en âge. Bon nombre d'entre eux, plus particulièrement les plus jeunes s'inscrivent dans une stratégie « hédoniste », et l'envisagent avant tout pour « profiter » pleinement de leur retraite.



## **La mobilité résidentielle avant tout envisagée pour changer de cadre de vie**

Parmi ces raisons, quelles sont celles qui expliquent que vous ne pensez pas rester dans votre logement ?

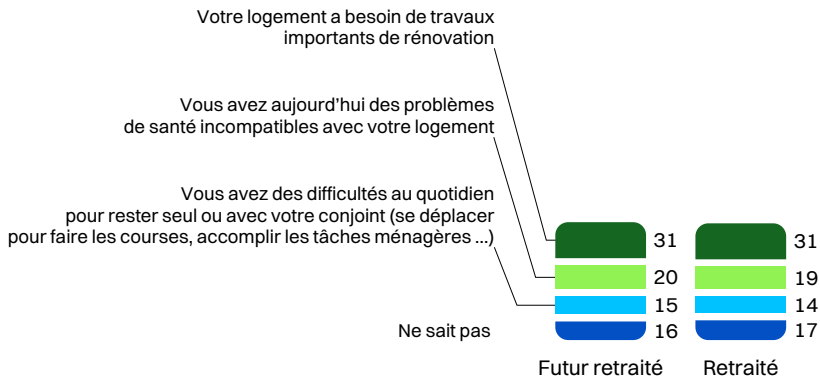






## La mobilité résidentielle avant tout envisagée pour changer de cadre de vie (suite)

**Parmi ces raisons, quelles sont celles qui expliquent que vous ne pensez pas rester dans votre logement ?**



Champ : personnes qui n'envisagent pas rester de nombreuses années dans leur logement : 636 futurs retraités, 453 retraités. Les données relatives aux bénéficiaires d'aides aux travaux ne sont pas présentées dans ce graphique, en raison du faible effectif (20 bénéficiaires d'aides aux travaux)  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

**Parmi les retraités qui n'envisagent pas rester encore de nombreuses années dans leur logement, la grande majorité d'entre eux (70 %) aspirent à un meilleur cadre de vie, et un tiers souhaitent à termes se rapprocher de leur famille.**

Cette approche focalisée sur l'environnement du logement est aussi clairement affirmée par les participants au forum en ligne. **L'aménagement du logement n'est pas un enjeu, et s'apparente à une formalité, au regard de la localisation. Dans ce cadre, le choix du logement, n'est pas en premier lieu pensé pour être adapté à l'avancée en âge. Pour autant, relancés sur le sujet, certains identifient des éléments de facilitation du bien vieillir : proximité des services, transports...**

« Nous avons une pharmacie au pied de l'immeuble, notre médecin traitant à 30 mètres. Tous les magasins à côté. C'est une petite copropriété avec un appartement par étage, tout le monde se connaît bien. Ce lieu me paraît adapté à l'avancée de l'âge avec beaucoup de lignes de bus à côté. Nous sommes au premier étage donc même si l'ascenseur tombe en panne c'est facile de monter au premier étage. »

**Sophie, F., 62, forum « en bonne santé »**

---

« La maison n'est pas adaptée ni foncièrement inadaptée à l'avancée en âge. Sa grande superficie permettrait, avec quelques changements, de ne vivre qu'au rez-de-chaussée. Le point faible est le manque de commodités du village. »

**Patrice, H., 63, forum « en bonne santé »**

---

« Bien que certains appartements ne soient pas « adaptés » à la population vieillissante, je crois que les gens privilégient l'environnement où il fait bon vivre plutôt que la commodité des logements. »

**Christine, F., 63, forum « en bonne santé »**

Le passage à la retraite peut être l'occasion de se projeter dans un nouveau cadre de vie répondant à ses aspirations : à la campagne, dans une région au climat plus clément, un lieu de villégiature...

« Je viens de changer de logement en prenant en compte l'idée d'y vieillir, notamment en quittant un quartier dégradé pour un quartier plus calme. »

**H., 66, forum « en bonne santé »**

Il s'agit ici de mobilités géographiques d'agrément et de qualité de vie pensée pour « profiter de sa retraite ». Rejoindre sa région d'origine ou un lieu de vacances où l'on souhaite vivre désormais s'appuie sur une relative insatisfaction du cadre de vie précédent et d'un **faible attachement au logement ou à l'environnement**.

« On voulait changer de région. J'avais eu mon premier boulot à Annecy, c'est là que j'avais rencontré ma femme, et on voulait y retourner... On y avait déjà un petit appartement qu'on a vendu (pour acheter une maison), et beaucoup d'amis sur place. »

**H., 68 ans, dpt 74**

### **Dans un cas sur trois la mobilité vise un rapprochement familial.**

Lors des entretiens les seniors ont souvent évoqué le souhait de se rapprocher de leurs proches (les enfants, la fratrie...) pour les voir plus souvent, ou encore « profiter » et se rendre disponible pour s'occuper des petits-enfants (se sentir utile et employer son temps). Cette mobilité vise à anticiper voire pallier l'isolement.

« On ne compte pas y finir nos jours (en banlieue parisienne)... Le facteur déclenchant, c'est notre fille qui veut quitter la région parisienne. »

**H., 63 ans, dpt 93**

---

**Ce rapprochement peut aussi être motivé par un sentiment d'insécurité**, notamment pour les personnes vivant seules. Le fait de pouvoir compter sur l'attention, la vigilance et le cas échéant l'intervention directe de ses proches est un facteur de rassurance au quotidien.

« Mon fils doit s'acheter une maison à Romainville, j'essaierais de me rapprocher de lui. Toute seule c'est un peu angoissant. [...] Si la nuit je fais un malaise, je serais rassurée d'être à côté de chez lui. »

**F., 64 ans, dpt 93**

---

Ce choix de rapprochement familial peut d'ailleurs se faire au détriment de certains critères de confort tels que l'accès facilité aux commerces et services de soins. Raymond, âgé de 65 ans, vivant seul, actuellement locataire au sein du parc social en centre-ville (en Île-de-France), envisage acquérir un bien en province pour se rapprocher de sa fille, il redoute toutefois l'éloignement des sources d'activités et des ressources médicales.



## **La crainte de la maladie**

**Toutefois, cette mobilité résidentielle peut être contrainte : 50 % des retraités (et 40 % des futurs retraités) envisagent le risque de voir leur santé ou celle de leur conjoint se dégrader.** Ces retraités pensent que l'adaptation de leur logement n'est pas envisageable et qu'il leur faudra probablement déménager dans un avenir plus ou moins proche.

« Il n'est pas adapté, parce que moi, j'ai des escaliers partout. Alors, pour aller aux toilettes, j'ai des escaliers. Déjà, pour rentrer chez moi, j'ai des escaliers. À mon avis, à un moment donné, il faudra que je quitte cette maison. »

**Françoise, groupe « Les insécurisés prévoyants »**

---

« Si je devais avoir recours à un déambulateur, je ne serais pas bien là où je suis. »

**Luc, groupe « Les réfractaires »**

---

« Question avancée en âge, pas le top : un étage et des escaliers. En vieillissant, peut-être faudra-t-il se rabattre sur un appartement de plain-pied en ville. »

**Patrice, H., forum « en bonne santé », maison habitée depuis 22 ans**

---

**Certains se trouvent déjà en difficulté dans leur logement : 19 % déclarent que leur logement n'est pas compatible (ou adapté) à leur état de santé, 14 % éprouvent des difficultés au quotidien pour faire les courses, accomplir les tâches ménagères...).**

**32 % évoquent des difficultés financières pour entretenir ou adapter leur logement**, et 31 % estiment qu'il nécessite d'importants travaux de rénovation.

Au-delà des efforts financiers, la question des **efforts physiques pour assurer l'entretien** du logement est également évoquée, plus particulièrement les propriétaires de maisons individuelles avec jardin.



Mon logement actuel correspond à un logement idéal tel que je l'imagine. Le problème c'est le jardin de 3 000 m<sup>2</sup> qui ne convient pas à entretenir pour un âge avancé ainsi que le quartier non adapté qui nécessite une voiture pour toutes les activités. »

**Michel, 65, forum « Problème de santé »**

---

Le poids du logement dans le budget, constitue une charge variable selon les profils de seniors interrogés. Un tiers des retraités déclarent que les dépenses liées au logement constituent une lourde charge (voire très lourde charge, ou encore une charge à laquelle ils ne peuvent faire face), cette proportion atteint 42 % des futurs retraités et 53 % des bénéficiaires d'aides aux travaux.

Lorsque le déménagement vers un logement adapté semble la seule perspective possible, les retraités projettent plutôt de rester au plus près de leur quartier de résidence, pour conserver leurs repères, leurs relations de voisinage, et leurs habitudes de vie...

« Nous souhaitons à priori rester dans la même ville qu'actuellement. Comme évoqué précédemment, nous y avons des connaissances, il y a beaucoup de services médicaux, des transports en commun, et les possibilités d'activité sont nombreuses. »

**H., 64 ans, forum « en bonne santé »**

Déménager reste une décision difficile à prendre, souvent reculée tant qu'elle n'est pas nécessaire. Les données de la Drees, indiquent par ailleurs que les personnes âgées quittent de plus en plus tardivement leur domicile. Selon l'enquête Ehpa, 296 000 personnes ont intégré un établissement pour personnes âgées au cours de l'année 2019 et, pour 85% d'entre elles, il s'agit d'un Ehpad. L'augmentation de l'âge à l'entrée se poursuit : les entrants sont, en moyenne, de 3 mois plus âgés (85 ans et 5 mois) que ceux arrivés durant l'année 2015, eux-mêmes ayant 9 mois de plus que ceux entrés en 2011. En 2019, les personnes entrant en résidence autonomie sont moins âgées que celles intégrant un Ehpad ; elles ont en moyenne 80 ans et 10 mois, 1 mois de plus qu'en 2015 et 10 mois de plus qu'en 2011.

Le recul de l'âge à l'entrée en établissement est en partie dû aux mesures de politiques publiques encourageant le maintien des personnes âgées à domicile, mais il traduit aussi pour partie le vieillissement de la population, plus rapide que le nombre de places créées<sup>[1]</sup>.

[1] er1237.pdf [solidarites-sante.gouv.fr](https://solidarites-sante.gouv.fr)

# Les seniors qui ont déménagé ou projettent une mobilité, sensibles à l'adaptation du logement.



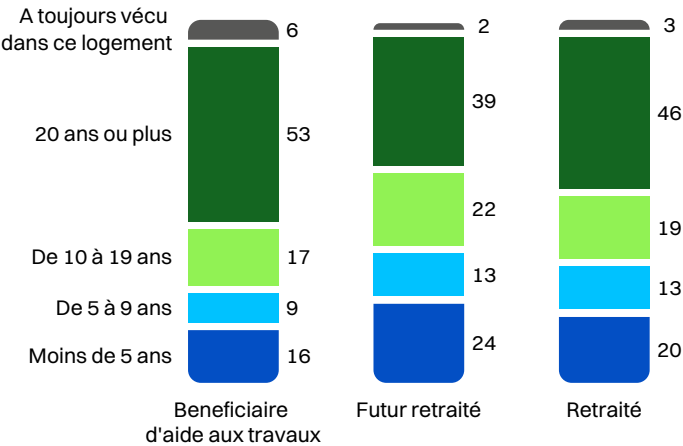
**Un sénior sur trois a déménagé au cours des dix dernières années**

**33 % des retraités, 37 % des futurs retraités ont déménagé au cours des 10 dernières années** (résident dans leur logement depuis moins de 10 ans).



## Ancienneté dans le logement actuel

**Depuis combien de temps habitez-vous votre logement actuel ?**



Champ : ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4472 futurs retraités, 5178 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.



**28 % des retraités, 32 % des futurs retraités, et 21 % des bénéficiaires d'aide aux travaux envisagent changer de logement (dès que possible, dans les 5 prochaines années, ou à plus long terme).**

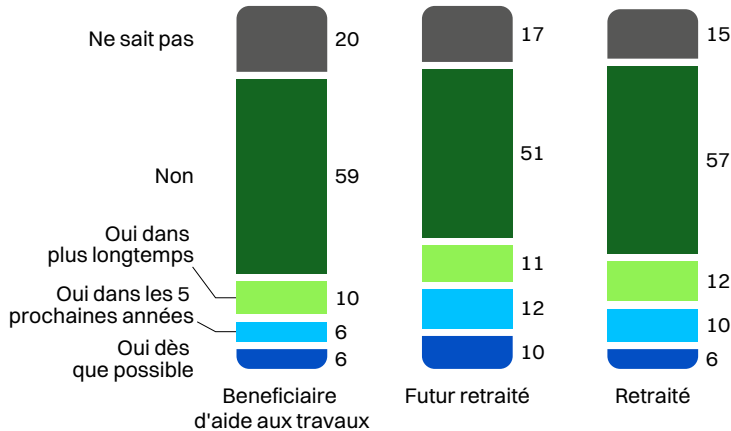
Envisagez-vous de changer de logement ? Une réponse possible (en %).



**La mobilité résidentielle peu envisagée**

**Envisagez-vous de changer de logement ?**

Une réponse possible (en %)



Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5178 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.



### **Trois seniors sur dix envisagent une mobilité à plus au moins long terme**

Près de trois seniors sur dix envisagent de changer de logement (28 % des retraités et 32 % des futurs retraités). Les bénéficiaires d'aide aux travaux, sont en revanche moins enclins à déménager (21 %).

Sur le plan temporel, la mobilité est prévue à court terme (près d'un tiers de ceux qui se projettent ailleurs que dans leur logement actuel), et dans une même proportion à moyen terme (dans les 5 prochaines années) ou encore sur un temps plus long.

Enfin près d'un cinquième ne se sont a priori pas posé la question.



### **Avoir un logement adapté à l'avancée en âge : motivation première au déménagement**

Qu'ils aient déménagé au cours des dix dernières années ou envisagent une mobilité, les motifs sont similaires.

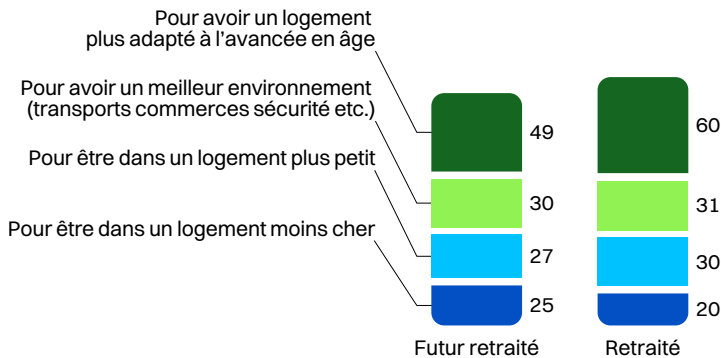
Ils ont souhaité un logement plus adapté à l'avancée en âge.



**Raisons qui incitent à déménager  
(parmi les seniors qui envisagent changer de logement)**

**Pour quelle(s) raison(s) souhaitez-vous déménager ?**

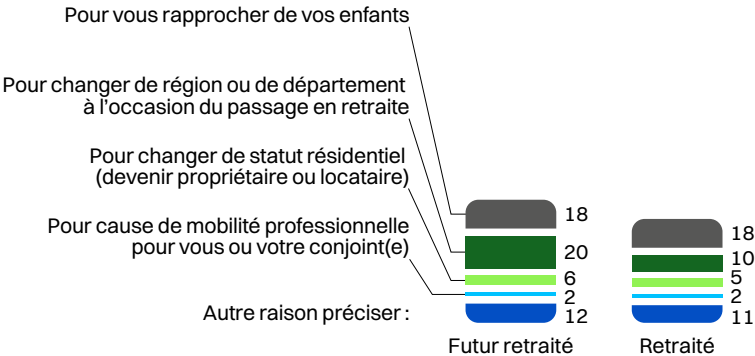
Plusieurs réponses possibles (en %)





**Raisons qui incitent à déménager  
(parmi les seniors qui envisagent changer de logement)  
(suite)**

**Pour quelle(s) raison(s) souhaitez-vous déménager ?**  
Plusieurs réponses possibles (en %)

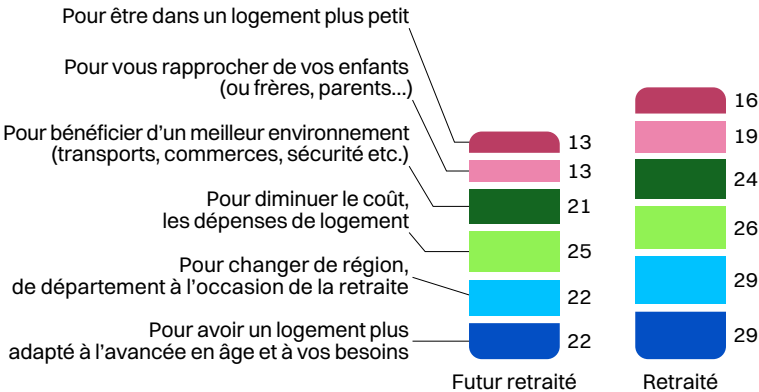


Champ : personnes qui envisagent changer de logement : 84 bénéficiaires d'aides aux travaux, 1447 futurs retraités, 1432 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.



**Raisons qui ont incité à déménager  
(parmi les seniors qui ont changé de logement au cours  
des dix dernières années)**

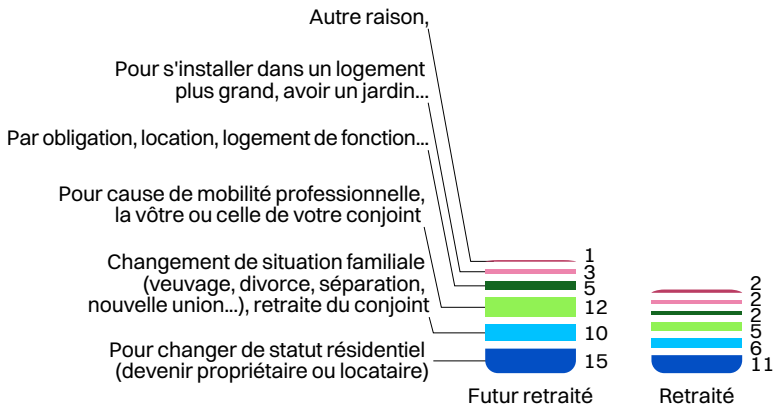
**Quelles sont les principales raisons qui vous ont amené à changer  
de logement**





**Raisons qui ont incité à déménager  
(parmi les seniors qui ont changé de logement au cours  
des dix dernières années) (suite)**

**Quelles sont les principales raisons qui vous ont amené à changer  
de logement**



Champ : Vit dans son logement depuis moins de dix ans : 1673 futurs retraités, 1707 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

**60% des retraités et 40% des retraités qui envisagent changer  
de logement, souhaiteraient disposer d'un logement plus adapté  
à l'avancée en âge.**

Au cours d'entretiens qualitatifs, plusieurs seniors ayant déménagé au cours des cinq dernières années ont signifié avoir pris en considération les défis liés au vieillissement lors de leur choix de logement. Dans ce cas, **l'accessibilité est un des premiers points d'attention**, pour faciliter les déplacements, limiter les efforts et les risques de chute. Ils ont notamment opté pour des habitations de plain-pied, ou un appartement équipé d'ascenseur, veillé à ce que la largeur des portes permette le passage d'un fauteuil roulant...).

« Cette maison, on l'a choisie en fonction de notre âge. Le premier critère, pour moi en tout cas, c'était une maison de plain-pied, il n'y a pas de marche pour entrer dans la maison (...) Aussi une porte-fenêtre sur un côté de la maison qui permet de rentrer un fauteuil roulant. J'ai vraiment anticipé sur l'évolution de notre santé... »

**H., 66 ans, dpt 72**

---

« Toutes les commodités au rez-de-chaussée, ça faisait partie de notre recherche... On a été sensibles à ces critères-là. »

**H., 68 ans, dpt 74**

---

« Lorsque j'ai été amenée à déménager en 2019, j'ai effectivement tenu compte de certains éléments pour le choix de mon logement, notamment de l'existence d'un ascenseur, et du fait de pouvoir habiter sur un seul niveau. »

**Chantal, F., forum « en bonne santé », depuis 2019**

---

Certains ont même entrepris des travaux d'aménagement avant de s'y installer (installation d'une rampe, ou encore d'une douche en remplacement de la baignoire).

« Nous y avons pensé dès la première visite de la maison. Nous avons-nous-mêmes installé une rampe d'escalier pour éviter toute chute. »

**Edwige, F., 62, forum « en bonne santé »**

« Nous avons réalisé des travaux tout particulièrement dans la salle de bain où nous avons remplacé la baignoire par une grande douche à accès facile pour y entrer plus aisément. Nous l'avons fait en prévision de notre installation dans l'appartement. »

**Olivier, H., 65 ans, forum « en bonne santé »**

Cependant, la recherche d'un logement adapté au vieillissement n'est généralement pas la principale motivation, mais plutôt une opportunité saisie lors d'un changement de domicile.

## **Disposer d'un environnement de commerces, de réseaux médicaux, sociaux, culturels**

**33 % des retraités qui envisagent changer de logement souhaiterait disposer d'un meilleur environnement.** L'enjeu est de préserver l'autonomie en se rapprochant des services médicaux, des commerces, des activités associatives et des lieux culturels.



« Maison choisie dans une commune dynamique, avec un tissu associatif très développé » à 5 minutes à pied du centre-ville et des commerces. Toutes les professions médicales se trouvent sur la commune et des spécialistes de l'Hôpital de Pontivy y viennent parfois faire des vacations. »

**F., 63 ans, dpt 56**

Les seniors interrogés lors des phases qualitatives, et plus particulièrement ceux qui résident en milieu rural ont conscience du risque accru d'isolement géographique et social avec l'avancée en âge.

**Le risque d'isolement varie fortement selon les territoires.** Selon l'Insee en 2020, 13% des personnes âgées de plus de 75 ans vivant seules, résident dans une commune sans aucun commerce alimentaire (Vincent et alii, 2020). L'étude souligne les fortes disparités territoriales : alors qu'aucune personne âgée de plus de 75 ans vivant seule à Paris et en petite couronne réside dans une ville dépourvue de commerce alimentaire, c'est le cas de 45% des personnes du même âge vivant seules dans la Meuse ou la Haute-Saône.

Claude âgé de 67 ans, et résidant à la campagne anticipe des difficultés s'il n'était plus en capacité de conduire. Dans le cadre de l'étude visant à élaborer des budgets de référence pour vivre décemment (Crédoc, CNLE 2022), les groupes de retraités menés en milieu rural ont d'ailleurs pointé la nécessité de disposer de deux voitures pour les couples.

Pour des retraités vivant en maison en zone rurale, l'éloignement des services de la ville implique un effort de mobilité que l'avancée en âge peut rendre plus difficile et se doubler d'une dimension

anxiogène en cas de santé défaillante. La proximité des commerces, des services publics, et des services de santé constitue donc un enjeu essentiel de localisation.

« Je pensais plutôt me rapprocher de la ville, des commerces, des cinémas. »

**H., 61 ans, d37**

---

« Peut-être se rapprocher de Tours, prendre un appartement avec terrasse. Ce qu'on veut surtout, c'est ne pas être à la charge des enfants. »

**H., 63 ans, d37**

---

Lorsque le logement est adapté ou adaptable, la question de la proximité des services et des commerces reste centrale.

« Une des pièces du bas n'aurait qu'à devenir une chambre. Il y a déjà salle de bain très accessible, cuisine et salle de séjour... Mais la meilleure alternative, à mon sens et en ce moment où tout va bien, serait de vendre et d'acheter quelque chose de plus pratique en ville. »

**Patrice, H., 63, forum « en bonne santé »**

---

« Je ne me vois aucunement quitter cette maison, peut-être la réaménager pour ne vivre qu'au rez-de-chaussée. Seul problème, et peut-être de taille, le manque total de commerces, de médecins, de pharmacies, dans le village. »

**Patrice, H., 63, forum « en bonne santé »**

---

« Mon logement est adapté car la chambre et la salle de bain sont au rez-de-chaussée. Mais il n'est pas adapté si un jour on ne peut plus conduire. »

**Guylaine, F., forum « en bonne santé », occupe son logement depuis 37 ans**

## Réduire la charge mentale et les dépenses liées au logement

**20% souhaitent diminuer le poids des dépenses liées au logement.**

**30 % ciblent un logement plus petit** (au-delà de la réduction des charges financières (coût du loyer, énergie dépensée pour le chauffage). Il s'agit bien souvent de réduire la charge mentale. Les propriétaires se montrent particulièrement soucieux de se libérer de la charge mentale et financière liée à l'entretien d'un logement devenu trop spacieux (travaux de rénovation, d'isolation, d'adaptation à l'avancée en âge).

**18% des seniors qui ont déménagé au cours des dix dernières années ont emménagé dans un appartement alors qu'ils résidaient en maison.**

« C'est une grande maison à entretenir, avec un jardin de 500 m<sup>2</sup>, je ne me vois pas dans 20 ans couper des arbres. En général quand on a une grande maison comme ça, on prend plus petit, est-ce que j'aurais encore la force d'entretenir tout ça... »

**H., 60 ans, dpt 78**

« Plus tard peut-être en appartement, la maison sera trop grande à entretenir, et on a 1000m<sup>2</sup> de terrain. Surtout si je suis toute seule. »

**F., 58 ans, dpt 69, en couple**

« On envisage de déménager parce que c'est trop grand, il y a trop de charges, il y a toujours un volet qui ne va pas... et puis on a des problèmes de dos donc on fait appel à des artisans. Et c'est moi qui fais le ménage. »

**F., 71 ans, dpt 49**

## Le rapprochement familial pour limiter les risques d'isolement

La mobilité peut aussi être motivée par le souhait de **se rapprocher de la famille ou des amis**, dans l'intention de maintenir ou retrouver une vie sociale voire anticiper des liens de solidarité en vue des vieux jours. **19% souhaitent déménager pour se rapprocher de leur famille ou de leurs amis.**

Ce couple a déménagé au moment de la retraite dans une région où il passait régulièrement ses vacances, dans un petit village où règne une grande **solidarité**.

« Il y a beaucoup d'entraide de voisinage, à la différence de la région où on résidait avant. »

**H., 61 ans, dpt 73, en couple**

Cet autre couple a déménagé à la campagne lors du passage à la retraite de madame, dans une grande maison avec jardin. Ils ont choisi de se rapprocher d'un groupe d'amis, plutôt que de leur fille (qui pourrait elle-même déménager, ils se retrouveraient seuls dans ce cas). (F., 71 ans, dpt 49, en couple)

Une fois en retraite, ce couple de jeunes retraités a investi dans un autre lieu de vie pour ce qu'il appelle « l'étape d'après », il n'envisage pas y finir ses jours, et n'a pas fait les démarches dans cet optique. La localisation a toutefois été choisie pour limiter les risques d'isolement. Au départ le couple avait prospecté dans le sud, mais a opté pour une région centrale, ils sont à 10 mn à pied de la gare, avec un accès autoroutier à proximité. Ils espèrent y rester jusqu'à 70 ans, si leur état de santé leur permet, mais considèrent que « Ça ne sera pas notre dernier point de chute ».

« C'est un appartement coup de cœur situé au 3<sup>e</sup> étage, dans un cadre de vie agréable en Touraine qui cohabit tous les critères : vie de quartier, proche de la nature, de la culture, la possibilité de faire du sport... et proche des enfants de mon épouse. [...] On a eu d'autres réflexion, 'on va partir dans le midi', il y a 5 à 7 ans, dans le sud-est, on a prospecté, visité des choses, finalement on a opté pour plus près de Paris. Plutôt dans la région centre que d'aller s'isoler, sinon on aurait été loin des amis, des enfants, plus vous vieillissez moins les uns et les autres se déplacent. On se fait moins de relations sociales à 70 ans. »

**H., 64 ans, dpt 94, en couple**

# La mobilité vers un logement adapté ou intermédiaire peu envisagée

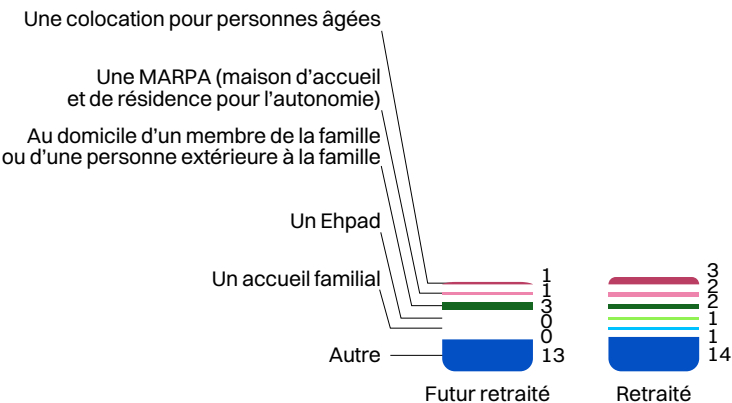
Lorsqu'ils envisagent changer de logement, qu'ils soient retraités ou futurs retraités, les seniors se projettent avant tout dans un habitat individuel adapté à leurs besoins (respectivement 71 % et 77 % se projettent dans cette forme d'habitat).

Les projections vers les différentes formes d'habitat intermédiaire sont marginales (et remportent tout au plus 7 % des assentiments pour les résidences autonomie ou l'habitat intergénérationnel).

## Type d'habitat envisagé dans le cadre d'une mobilité résidentielle

Dans quel type de logement souhaitez-vous emménager ?

Plusieurs réponses possibles (en %)

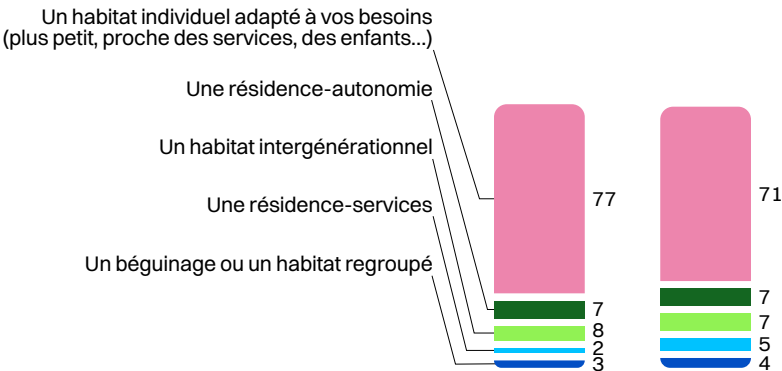




## Type d'habitat envisagé dans le cadre d'une mobilité résidentielle (suite)

### Dans quel type de logement souhaitez-vous emménager ?

Plusieurs réponses possibles (en %)



Champ : personnes qui envisagent changer de logement : 84 bénéficiaires d'aides aux travaux, 1447 futurs retraités, 1432 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

Au sein du groupe des « réfractaires », certains propriétaires soucieux de transmettre un capital à leurs enfants refusent drastiquement d'envisager vivre un jour dans ce type d'habitat. Ils valorisent leur logement comme un héritage à transmettre à leurs enfants. Ils y ont leurs souvenirs, leur mémoire, leurs meubles, leur confort. Ils aspirent à vivre chez eux tout au long de leur vie, environnement dans lequel ils pourront intégrer des services à la personne au besoin, et sont réticents à toutes autres projections.

Cette proposition de déménager pour aller vivre dans un autre habitat **va à l'encontre du narratif qu'ils ont construit au cours de leur vie : devenir propriétaire, transmettre un capital à leurs enfants, aspiration à l'individualisme, vivre dans le moment présent et absence de projection dans des situations de vulnérabilité.**

« On n'a pas envie d'être locataire. On veut transmettre. Si on doit vendre son bien pour payer le loyer il n'y a plus de capital à transmettre. »

**Jean-François, groupe « Les réfractaires »**

---

« Je suis assez individualiste et pour l'instant je ne m'y vois pas du tout. »

**Viviane, groupe « Les réfractaires »**

---

« Les réfractaires » perçoivent ces modes d'habitats comme des alternatives à l'Ehpad lorsque la perte d'autonomie ne peut être compensée par un accompagnement au domicile. »

---

La démarche d'emménager dans un habitat dédié est d'ailleurs souvent une question abordée et accompagnée par les proches.



« Maman avait beaucoup de problèmes de santé, pour faire la toilette il fallait monter à l'étage, idem pour la chambre, c'était difficile de se déplacer dans la maison, elle cherchait une solution. Elle commençait à moins pouvoir monter les escaliers, elle avait aménagé son lit en bas, avec un pot de chambre. Au fur et à mesure, elle s'est faite à l'idée de changer de logement. »  
(aidant, dont la mère a emménagé en résidence autonomie)

**F., 72 ans, en province**

Les seniors sont majoritairement attachés à leur logement, et souhaitent y rester le plus longtemps possible. Parmi les candidats à la mobilité, au regard des entretiens qualitatifs, les jeunes seniors ont plutôt tendance à se saisir du passage à la retraite, pour s'installer dans un lieu correspondant à leurs aspirations de seniors en bonne santé. La mobilité résidentielle est alors-davantage pensée pour « profiter » de la retraite, changer de cadre de vie, se rapprocher de la famille...

À un âge plus avancé, les retraités s'orientent davantage vers un logement plus fonctionnel et moins isolé, la mobilité constitue une opportunité pour se projeter vers un logement plus adapté dans un habitat « classique » (individuel).

**Bien qu'ils ne s'y projettent pas spontanément, les plus avancés en âge portent plus leur intérêt sur l'habitat alternatif lorsque la mobilité est réduite et le risque d'isolement plus présent.**



# **Les conditions de la mobilité vers l'habitat intermédiaire**

Les différentes formes de logements intermédiaires constituent une alternative entre le domicile et l'accueil en Ehpad. Ils mixent le « chez soi » et « le avec les autres », l'individuel et le collectif. Ces logements sont aménagés pour la sécurité des résidents et disposent d'espaces communs qui favorisent la vie sociale. Située à l'intersection du domicile ordinaire et de l'hébergement institutionnel, c'est une offre très variée dans ses différentes formes, que ce soit par la diversité des acteurs à l'initiative de cette offre (bailleurs sociaux, sociétés commerciales, associations à caractère sociale ou humanitaire, familles et proches aidants, usagers), de sa localisation (milieu rural, urbain, semi-urbain), de ses appellations (béguinage, habitat « partagé », « groupé », « diffus », « participatif et solidaire ») et des publics visés (personnes âgées autonomes ou en situation de perte d'autonomie, personnes handicapées ou encore public intergénérationnel).

### **Chaque forme d'habitat présente des particularités**

**Les résidences autonomie** sont des ensembles résidentiels de petits appartements locatifs indépendants complétés par des locaux et des services communs (restauration, services et activités collectives.). Des ateliers prévention sont également proposés. Du personnel assure une présence quotidienne et veille au fonctionnement de la résidence. Elles sont gérées le plus souvent par des structures publiques, associatives ou privées (commerciales ou non lucratives). Vivre en résidence autonomie permet de bénéficier de loyers accessibles et percevoir des aides pour le logement. L'entrée en résidences autonomie nécessite d'être autonome.

**Les résidences services**, offrent les mêmes prestations que les résidences autonomie. Elles peuvent avoir un caractère social pour permettre aux retraités avec des revenus modestes d'y vivre ou une dimension plus commerciale. Elles sont gérées par des gestionnaires privés.

**Les Marpa** sont destinées aux personnes âgées d'au moins 60 ans, autonomes ou en légère perte d'autonomie, vivant prioritairement en **milieu rural**, en centre-bourg. Ces maisons sont dotées d'espaces de vie communs. Les logements (T1 ou T2 pour les couples disposent **d'une entrée indépendante**, une petite cuisine et une terrasse. Les repas peuvent être pris en commun ou chez soi. Le personnel présent accompagne les personnes et assure le fonctionnement de la Marpa. Une permanence de nuit est assurée.

**Les béguinages** sont des **pavillons** locatifs groupés (moins de 20) situés dans les centres-villes. Destinés aux personnes âgées autonomes, ces logements sont réunis autour d'un pavillon central accueillant différentes activités.

**L'accueil familial** est une solution d'hébergement pour les personnes âgées qui ne peuvent ou ne veulent plus vivre chez elles, momentanément ou définitivement. Le contrat d'accueil (modèle national) fixe les caractéristiques de l'accueil, les conditions matérielles et financières ainsi que les obligations de chacun.

**La cohabitation intergénérationnelle solidaire** est une forme **d'habitat partagé** qui permet à une personne d'au moins 60 ans de proposer une chambre disponible dans son logement à un jeune adulte de moins 30 ans, moyennant une contribution modeste, pour cohabiter et s'entraider.

## Une connaissance en devenir des habitats intermédiaires



### **Un retraité sur cinq ne connaît aucune forme d'habitat intermédiaire**

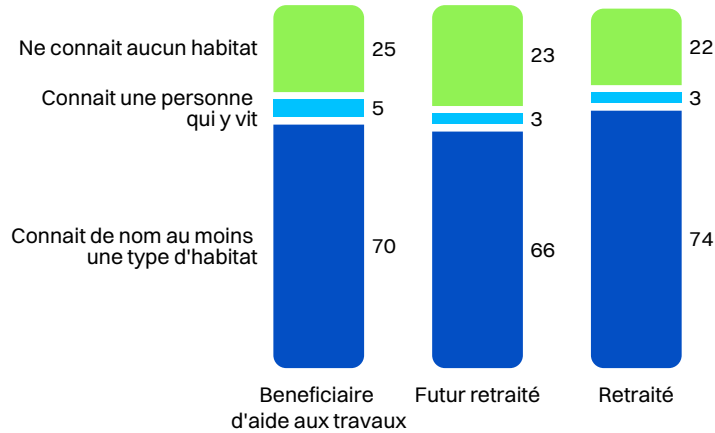
Un cinquième (22 %) des retraités ne connaissent aucune des formes d'habitat intermédiaires parmi les résidences services, les résidences autonomie, les Marpa, les béguinages, la colocation intergénérationnelle, la colocation pour personnes âgées, ou encore l'accueil familial... Seuls 3 % des retraités et futurs retraités connaissent une personne qui y réside.

Les retraités sont proportionnellement plus nombreux à connaître de nom au moins une forme d'habitat intermédiaire (+6 pts).

Les conditions de la mobilité vers l'habitat intermédiaire



Connaissances d'au moins une forme d'habitats intermédiaires



Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités  
Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

La projection vers un habitat intermédiaire est rendue possible par la connaissance d'un établissement à proximité, pour en avoir fait l'expérience pour ses propres parents ou en y visitant un proche. Les informations dont on dispose au hasard de ses lectures, par les médias ou par des conversations informelles, ou encore parce que l'on a mené des recherches plus approfondies (mais dans ce cas, cela signifie que l'on a déjà envisagé ce type d'habitat dans la construction d'un parcours résidentiel en cours).

Lorsque les seniors ont été amenés, au cours de la phase qualitative, à se projeter et définir les caractéristiques d'un logement idéalement adapté à l'avancée en âge, ils ont beaucoup évoqué l'accessibilité (de plain-pied ou avec ascenseur, permettant le passage d'un fauteuil roulant...), un aménagement confortable et sécurisant (salle de bain adaptée...), non isolé...

L'habitat alternatif a toutefois rarement été évoqué spontanément par les seniors. Il a d'ailleurs été nécessaire de définir les différents types d'habitats intermédiaires et alternatifs. On observe de manière générale, une **méconnaissance ou une connaissance lacunaire** des différents modes d'habitats intermédiaires, qui ne favorise pas la projection vers ce type d'habitat.

« J'ai bien entendu parler de sorte de villages seniors, et de communautés de vie. Ces formes alternatives, bien que tentantes, me paraissent relativement utopiques. »

**Chantal, F., 64, Groupe « réfractaires »**

---

« Je ne connais aucun de ces habitats. Je m'y intéresserai quand le moment sera là. »

**H., 60, Groupe « réfractaires »**

---

« C'est un concept assez vague qui regroupe plein de réalités différentes, je trouve que les informations qu'il y a sont assez parcellaire et pas très concrète, et on s'y intéresse quand on est vraiment proche de cette solution mais pour moi c'est assez flou, je sais qu'il existe des tas de choses possibles mais entre habitat partagé et résidence senior je ne sais pas, je crois que chaque établissement ou chaque société représente une réalité différente. »

**F., groupe « prévoyants »**

## **Les résidences autonomie et résidences services les mieux identifiées**

Les résidences autonomie et résidences services sont les deux formes d'habitat les plus familières : **près de six retraités sur dix les connaissent (respectivement 64% et 63%)**. Ils sont notamment proportionnellement plus nombreux à connaître quelqu'un qui y réside (13% et 9%) ou dans une moindre mesure à avoir déjà visité ce type de résidence (8% et 7%).

Lors des échanges qualitatifs, la distinction entre ces deux types de résidence ne semble toutefois pas évidente, et il a souvent été nécessaire, au cours des entretiens individuels et lors des groupes, de préciser les particularités des différents types d'habitats.



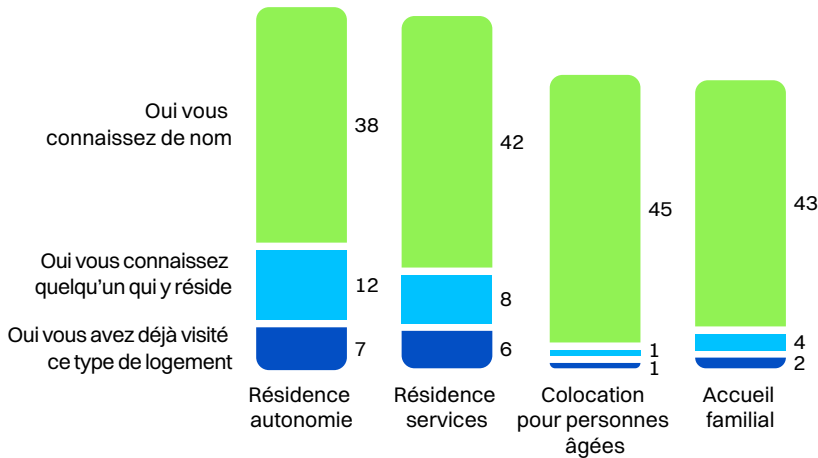
Les autres formes d'habitat sont relativement peu connues. **Un retraité sur deux a entendu parler de la colocation pour personne âgée, l'accueil familial ou l'habitat intergénérationnel.** Tandis que le **béguinage, habitat regroupé ou la Marpa** sont identifiés par à peine un retraité sur trois (33 % et 31 %).

**Le manque de connaissance constitue clairement un obstacle à la projection vers ce type d'habitat.** Les retraités, sans doute plus attentifs en raison de leur état de santé, sont toutefois plus familiers des différentes formes d'habitat que (avec des écarts de 3 à 7 points au regard de seniors à l'approche de la retraite).



**Connaissance des différents modes d'habitat intermédiaires**

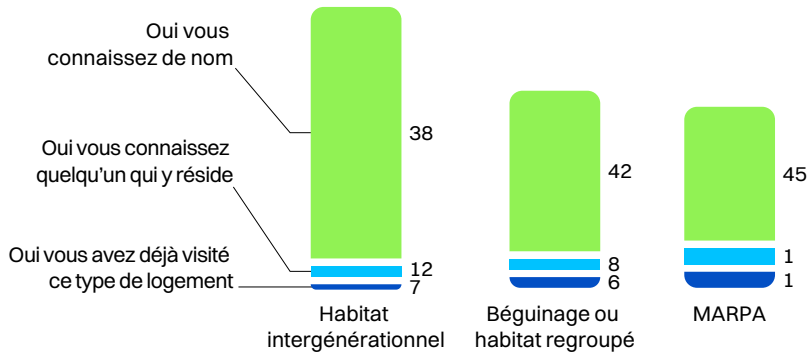
**Connaissez-vous plus particulièrement les modes d'habitat intermédiaires suivants ?**





**Connaissance des différents modes d'habitat intermédiaires (suite)**

**Connaissez-vous plus particulièrement les modes d'habitat intermédiaires suivants ?**



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités



## **Une défiance à l'égard des habitats dédiés aux seniors**

Au-delà de la connaissance, l'image associée peut influencer positivement ou négativement la propension à se projeter vers l'habitat intermédiaire. Or l'habitat dédié aux seniors, de manière générale, souffre de **représentations négatives** avec une mémoire encore fortement marquée par la gestion difficile de la COVID en établissement, et la perception d'un secteur où le manque de moyens structurels affecte la qualité de l'accueil et des soins apportées.

## **Une représentation confuse des publics accueillis et de leur autonomie**

Les habitats alternatifs sont souvent perçus comme réservés aux personnes qui ont déjà perdu leur autonomie, à l'image de l'Ehpad. La confusion avec le collectif, la vie en établissement médicalisé, représentation majeure de la prise en charge de l'âge, **est présente dans l'imaginaire collectif**. Une étude du Crédoc menée en 2018 indique que 80% des personnes de 35 ans et plus associent la vie en institution à une perte d'autonomie de choix (Berhuet et alii, 2018).

La mobilité vers ce type d'habitat revêt alors une dimension anxiogène, associée au déclin physique ou intellectuel.

« Ce qui me choque, c'est de partir de la vie classique, pour un cycle de vie que je ne veux pas. Là on a l'impression de vivre comme tout le monde, dans ce genre de système ça veut dire qu'on n'est plus capable. »

**H., 76 ans, dpt 35**

---

« Déménager pourquoi pas, mais pour moi déménager c'est pour une évolution ce n'est pas pour une régression. [...] Je ne vois pas du tout un déménagement dans un cadre un peu régressif. Pour moi les habitats que vous avez nommés c'est régressif. »

**H., groupe « réfractaires »**

---

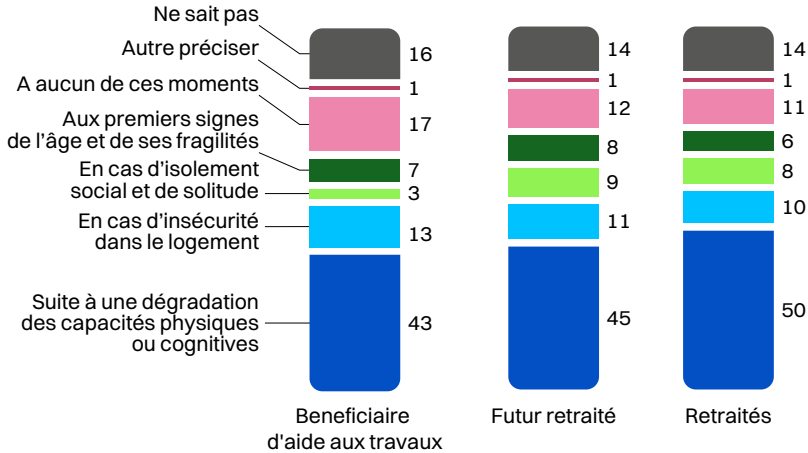
**La dégradation de l'état de santé est d'ailleurs considérée comme le meilleur moment pour emménager en résidence autonomie, résidence services...** (cité par un retraité sur deux et 45 % des futurs retraités), loin devant l'insécurité dans le logement (10 % et 11 %), l'isolement (8 % et 9 %), ou aux premiers signes de l'âge et de ses fragilités (6 % et 8 %).

Les conditions de la mobilité vers l'habitat intermédiaire



La dégradation de la santé considérée comme meilleur moment pour envisager une mobilité vers un habitat intermédiaire

Selon vous quel serait le meilleur moment pour envisager d'emménager dans ce type d'habitat intermédiaire ?



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : Ensemble des personnes interrogées : 399 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 472 futurs retraités, 5 178 retraités.  
Grille de lecture : les % entre parenthèses sont à lire avec précaution, en raison de la faiblesse des effectifs (<30)

Certains craignent une forme de relégation, et d'exclusion de la vie sociale (éloigné des centres d'activités). Les résidences peuvent être parfois assimilées à des formes de « ghettos » pour seniors, avec l'image d'une cohabitation entre personnes vieillissantes, accélératrice d'un déclin et d'une perte d'autonomie.

« Je trouve que ça fait secte. »

**Luc, groupe « Les réfractaires »**

---

« Cela fait penser qu'on veut nous parquer, nous éloigner de la société. »

---

« Je n'adhère pas à ces différentes propositions, je trouve que ghettoïser les personnes d'un certain âge n'est pas bénéfique pour leur état physique et mental... pas vraiment une bonne idée car beaucoup de personnes âgées veulent rester dans leur logement actuel. »

**(Freddy, H., 67, Groupe « réfractaires »).**

---

« Tant que j'ai ma propre autonomie et que je ne suis pas gaga, je ne veux pas m'embarrasser des problèmes des autres. »

**F., 71 ans, dpt 49**

---

« Moi je n'aime pas cette vie trop fermée. »

**F., « réfractaires »**

---

La communication sur la localisation de l'habitat intermédiaire au cœur ou à proximité du centre-ville, la possibilité de maintenir des activités à l'extérieur, de conserver son médecin traitant ou autres professionnels de santé, ou encore l'ouverture des animations et activités de loisirs proposées par la résidence à l'ensemble des seniors sur le territoire sont autant d'éléments susceptibles de rassurer les plus réfractaires, quant à leur place au sein de la société.

« Les logements partagés ou maison en partage me semblent un bon compromis. Ils se situent en centre-ville et il est possible d'y prendre ses repas ou pas, il y a des animations. Selon ses moyens, il y a également les maisons type « sénioriales » qui me paraissent intéressantes. »

« La situation proche de commerces, un logement individuel, pouvoir vivre en autonomie, disposer de services non obligatoires (repas, animations, sorties). »

De même la possibilité, en tant que résident, d'être associé au projet de vie sociale de l'habitat en question « correspondant aux besoins et aux attentes des personnes retraitées »<sup>[1]</sup> contribuerait également à rassurer les seniors qui redoutent une mise à l'écart de la société.

### **Le poids de la collectivité ou la crainte de devoir renoncer à une forme de liberté**

Les contraintes (réelles ou supposées) de la vie en collectivité, tels que l'obligation de participer à des activités, les horaires imposés pour la prise de repas, ou encore la crainte de perdre sa liberté de mouvement (par manque de transport à disposition par exemple), peuvent décourager certains seniors de s'orienter vers l'habitat intermédiaire.

[1] « Un projet de vie sociale doit être défini et être au cœur du projet de construction ou de rénovation de la structure » Circulaire Caisse nationale de l'Assurance retraite N°2015-32 du 28 mai 2015, présentant les critères d'éligibilité aux aides financières de l'Assurance retraite en faveur des lieux de vie collectifs et de préciser les conditions de leur mise en œuvre.

« Il faut être capable de supporter la vie en collectivité. Moi, ça fait longtemps que je vis seule, je ne crois pas que ça m'irait. »

**F., 74 ans, d59**

**Parmi les personnes qui ne se projettent dans aucune forme d'habitat intermédiaire, près d'un tiers (31 % des retraités et 30 % des futurs retraités), pensent qu'ils ne se sentiraient pas chez eux.**

Et 15 % déclarent qu'ils n'ont pas envie de partager des temps de vie avec des personnes qu'ils ne connaissent pas.

### **Le coût de ces formes d'habitat**

**Un cinquième des seniors qui n'envisage pas résider dans un habitat dédié aux seniors pense que le coût de ce type d'habitat est trop élevé (21 % des retraités et 19 % des futurs retraités).**

Les seniors aux revenus modestes ont plus de difficulté à envisager une mobilité vers une forme d'habitat plus adaptée à l'avancée en âge. D'autant que les offres les mieux identifiées sont les résidences services. C'est notamment le cas des seniors résidant au sein du parc social.

« On n'envisage pas changer de logement sauf si opportunité qui permettrait d'être mieux. Mais comme on a des revenus de retraite pas très élevés, on est un peu bloqués de ce côté-là. »

**H., 76, dpt 35, réside en logement social**



« Le privé, ça coûte un bras. »

**H., 61 ans, dpt 73**

---

« J'ai une petite retraite, la maison que je loue ne me coûte pas très cher : le loyer, les charges de chauffage, d'eau, d'électricité sont raisonnables. »

**H., 65 ans, forum « en bonne santé »**

---

**La capacité financière** est un élément central pour envisager de s'installer en résidence services en particulier. Elle permet d'élargir la palette de choix d'un établissement en fonction de critères décisifs par rapport à son domicile.

« La résidence services, j'y serais allée si ça n'était pas si cher. »

**F., 75 ans, dpt 92**

---

« Le tarif est quand même cher, mais c'est le choix de mon père, il a préféré prendre celui-là. »

**Aidant dont le père a emménagé en résidence services**

---

« C'est régi comme dans un hôtel, c'est un peu plus cher qu'une location. »

**F., 64 ans, dpt 93**

---

La question du financement, et la nécessité de vendre leur bien questionne également les seniors.

Les personnes interrogées s'interrogent par ailleurs sur le coût de l'habitat intermédiaire sans avoir la possibilité d'avoir une vision précise et comparative des tarifs pratiqués selon le niveau de services proposés différent d'un groupe commercial à l'autre.

**Sans être nécessairement informés des tarifs, les seniors projettent généralement des coûts très élevés voire prohibitifs.**

**La mobilité vers les structures dédiées aux seniors est davantage envisagée comme contrainte, faute d'être en mesure de se maintenir au domicile, que véritablement choisie, et s'inscrit ainsi peu dans une démarche préventive.**

## **Un besoin d'information sur la diversité de l'offre alternative d'habitats**

Une meilleure connaissance des différentes formes que revêt l'habitat intermédiaire, leurs caractéristiques, et leurs conditions d'accès, les aides mobilisables (APA notamment) constitue un premier levier à ce type de mobilité. De même, une offre de qualité à proximité du domicile ou de ses proches, et la possibilité de visiter, voire expérimenter les lieux, favorisent l'ouverture à ce type d'habitat.



## **Un manque d'information sur la nature de l'alternatif et les conditions d'accès**

Interrogées sur les formes d'habitat alternatives au domicile, les seniors ont souvent fait référence à l'Ehpad, signe d'une méconnaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire, ou une connaissance approximative, la distinction entre résidence services et résidences seniors par exemple n'est pas évidente. Il semble donc capital de donner à voir les différents types d'habitats possibles et leurs spécificités.

**Les seniors font état d'un besoin d'accessibilité de l'information et de transparence sur l'offre de services disponible.** Une cartographie permettant à la fois de localiser l'offre en fonction du mode d'habitat, de la configuration et la superficie des espaces, du nombre de places disponibles (liste d'attente), mais aussi des tarifs pratiqués au regard des services proposés, les aiderait sans doute à comparer les offres et à se projeter.

Paul qui a séjourné au sein de trois résidences services témoigne de la diversité des modes de tarification. Certains établissements incluant les charges, d'autres non. La comparaison des tarifs au regard des prestations proposées, ne semble d'ailleurs pas systématique, d'autant plus lorsque la proximité avec le domicile historique ou celui des proches est privilégiée.

« Non on n'a pas comparé avec d'autres résidences ni d'autre formes d'habitat, parce qu'on voulait que ça soit à côté de chez nous ». Aidant dont les parents ont emménagé en résidence services.

---

Le portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches [www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr), propose un annuaire des Ehpad et des résidences autonomie<sup>[1]</sup> mettant à disposition la plupart de ces informations : capacité d'accueil, statut (public ou privé), profil du gestionnaire, prix de base du logement (hors aides publiques), aides financières mobilisables. Il détaille également pour chaque établissement le tarif des prestations facturées en sus (ex 5 € pour le « petit déjeuner au restaurant comprenant en plus une collation pour le soir (potage-laitage, fruit).

S'il peut constituer une aide à la prospection et décision, **cet outil semble peu connu des seniors, et n'a pas été cité comme source de référence.**

La méconnaissance porte aussi sur les **modalités d'accès à ce type d'habitat : location ou achat**. Barbara pense notamment que l'accès aux résidences services ne peut se faire que sous forme d'accession à la propriété. Ce qui à ses yeux ne constitue pas une valeur patrimoniale sûre.



Il faut acheter l'appartement, je crois que c'est difficile à revendre. »

**F., 71 ans, dpt 49, en couple**

Le nombre de personnel à disposition au regard du nombre de résidents, peut également constituer un point d'attention, contribuant ainsi à rassurer le senior, mais aussi les proches.

[1] Annuaire des résidences autonomie | Pour les personnes âgées  
[pour-les-personnes-agees.gouv.fr](http://pour-les-personnes-agees.gouv.fr)

Les propos recueillis auprès des aidants font état de **zones d'ombre**, notamment concernant la **durée du bail**, ou encore la nécessité de **déposer une caution ou de présenter un garant**. Certains ont évoqué un bail à durée indéterminée, tandis que d'autres n'ont pas été en mesure de répondre. Ce senior, qui a changé à deux reprises de résidence services, témoigne d'une mauvaise expérience, lorsqu'il a souhaité changer de résidence.

« On ne m'a pas rendu ma caution, ils jouent sur les mots, 'caution ou dépôt de garantie'. La caution cesse le jour où le bail est rompu, le dépôt de garantie reste. »

**H., 75 ans ayant expérimenté 3 résidences services**

---

Il alerte par ailleurs sur le risque de se voir facturer des prestations non souhaitées.

« On m'a reproché d'aller acheter des médicaments, il voulait facturer le déplacement. Ce qui l'intéressait le plus c'était le revenu du restaurant qu'il facturait 22 euros, si on avait besoin de faire un trou dans un mur (7 euros) le directeur ne pensait qu'au bénéfice. Le directeur m'a dit : « monsieur, j'ai des responsabilités, je dois rendre des comptes à des actionnaires. »

**H., 75 ans ayant expérimenté 3 résidences services**

---

D'autres s'interrogent par ailleurs sur la possibilité **de personnaliser son cadre de vie** (emmener quelques meubles) ou encore d'accueillir un **animal de compagnie**.

Les besoins des résidents sont généralement **évalués d'un commun accord avec la direction lors de l'entrée en résidence services ou senior**, en revanche la question de la perte d'autonomie du senior (et l'alternative à cette situation) semble peu abordée. Un aidant précise que lors de la constitution du dossier d'entrée en résidence services, ses parents ont dû joindre une attestation médicale confirmant qu'ils « étaient bien autonomes ou de niveau GIR 5 ou GIR 6 ».

« Ils se sont mis d'accord sur les services, lors de la visite, ils ont présenté l'infrastructure, et ont fait le check-up des besoins. »

**Aidant dont les parents résident en résidence autonomie**

---

(En cas de perte d'autonomie ?)

« On en a discuté, la directrice a été claire. « Il faut que la personne soit capable de se laver elle-même. »

**Aidant dont les parents sont en résidence services**

---

Une information centralisée et indépendante sur les habitats alternatifs permettrait un choix éclairé.

Les personnes interrogées se montrent par ailleurs peu informées des **aides mobilisables, or l'aspect financier peut aussi constituer un frein au changement de domicile**. Dans quelle mesure sont-ils éligibles aux dispositifs, tels que l'APA, le crédit d'impôt.... L'un d'entre eux s'interroge par ailleurs sur la possibilité de bénéficier d'une aide à la mobilité pour les frais de déménagement par exemple.

Or, il ne semble pas toujours aisé de trouver l'information. Comme en témoigne cet aidant, qui déplore ne pas être suffisamment informé des aides auxquelles sa mère peut prétendre depuis qu'elle a emménagé dans une résidence autonomie.

« On se retrouve un peu seul, alors qu'elle est dans un endroit spécialisé, on pourrait avoir un livret d'accueil. »

**Aidant d'un proche résidant en résidence autonomie**

## Sensibiliser sans alarmer



### **La confiance dans les sources institutionnelles et les acteurs de proximité**

Les seniors, méfiants vis-à-vis des démarches commerciales, privilégient les canaux institutionnels.

Les **relais institutionnels indépendants, au service du public, bénéficient d'une confiance** de nature à crédibiliser les informations présentées et rassurer les destinataires. **Des newsletters** émanant des organismes de la Sécurité sociale, la CAF, les Caisse de retraite, les mutuelles envoyées de façon continue, permett(rai)ent a minima de sensibiliser les seniors sur les différentes offres et modalités de logement intermédiaires **entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution.**

« Beaucoup de gens seraient rassurés, on espère que c'est pas des entourloupes ou des arnaques. [...] C'est pas une démarche qu'on ferait personnellement. »

**F., 73 ans, dpt 77, vit seule**

« Par ma mutuelle, je reçois des messages mais je ne me sens pas encore trop concernée (...) Ma mutuelle propose des ateliers, ils m'envoient un lien (...) par la Sécurité sociale, on reçoit des infos. »

**F., 58 ans, dpt 69, en couple**

Tandis que les retraités qui ne seraient pas inscrits à la newsletter pourraient être destinataires de **courriers, voire de guides**.

« Un guide qui indiquerait les différents types de logement en fonction des besoins de chacun pourrait être édité par la Carsat et envoyé à tous les adhérents. »

**Les institutions sont appelées à impulser des actions, en particulier tournées vers les proches aidants.** Parmi les participants aux forums, cette attente a été exprimée à plusieurs reprises.

« Les caisses de retraite sont très bien placés pour faire passer le message. »

**Forum G2, F., 59**



La médiation institutionnelle est attendue pour s'appuyer sur des proches préventivement formés.

« C'est un sujet qui me paraît très utile, qui doit être diffusé de manière préventive, par le biais des différents acteurs de la santé, de l'action sociale, des caisses de retraite, mutuelle, intervenants aux domiciles. Il serait intéressant de proposer des formations aux aidants familiaux ou aux aides à domicile sur ce thème spécifique, afin qu'ils soient en mesure d'orienter et de renseigner leurs proches sur ce sujet. »

**Forum G2, F, 62 ans**

---

**Le portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches gagnerait également à être connu<sup>[1]</sup>.**

Une communication plus ciblée en parallèle, via la CPAM ou les mutuelles, lors d'un accident de vie, lors d'un retour d'hospitalisation par exemple, aurait probablement plus d'impacts, l'attention des retraités.

« Communiquer après des ennuis de santé... mais là ça cible l'émetteur (Ameli) ou mutuelle par exemple). »

**F, 65 ans, Groupe « réfractaires »**

---

Les vidéos diffusées sur Internet<sup>[2]</sup>, relatives à la prévention pour l'adaptation du logement sont globalement bien comprises et jugées utiles.

[1] Annuaire des résidences autonomie | Pour les personnes âgées  
([pour-les-personnes-agees.gouv.fr](http://pour-les-personnes-agees.gouv.fr))

[2] <https://www.pourbienvieillir.fr/amenager-son-logement>

« Le message essentiel serait de rappeler les problèmes rencontrés selon l'aménagement des intérieurs : tapis, douche, escaliers, ... »

**Forum G1, F., 62 ans**

---

Il s'agit de prendre conscience des risques encourus à son domicile du fait du vieillissement, des améliorations à y réaliser et de savoir à quels acteurs s'adresser.

« Une visite de la chambre permet d'obtenir des astuces pour faciliter la vie, c'est très bien et simple à réaliser et pas onéreux non plus et on n'y penserait pas tout seul. »

**Forum G1, F., 63**

---

« Très bien fait, en montrant la vie complète d'une personne et des exemples pour améliorer son quotidien et de prévoir les années restantes. »

**Forum G1, H., 64 ans**

---

« Ce film est simple à comprendre pour tout le monde. On peut par la suite avoir des renseignements complémentaires. »

**Forum G1, F., 60 ans**

---

« Excellent descriptif des différentes situations et des aides existantes. »

**Forum G2, F., 62 ans**

---

« À la fin du film, nous avons les différents organismes que nous pouvons contacter pour une prise en charge des travaux. »

**Forum G2, F., 68 ans**

---



### **Des messages réalistes mais rassurants**

Ces vidéos sont jugées d'autant plus utiles si elles sont ciblées et interviennent au bon moment dans le processus de vieillissement.

« Le message rappelle qu'il est possible de rester son logement tout en l'adaptant » « Elle (la vidéo) est crédible, elle cite même les 'jeunes retraités' car il est vrai qu'on a tendance à penser qu'adapter son logement est pour les 'plus vieux'. »

**Forum G1, F., 67 ans**

---

« Je pense que seuls des organismes appropriés et en fonction d'une pathologie peuvent être à même de sensibiliser des personnes. »

**Forum G2, H., 61 ans**

---

Les seniors expriment le besoin d'identifier les acteurs à solliciter et les aides financières possibles.

« Ce message communique des évidences, mais ne met pas en avant les acteurs pouvant aider, ni les aides financières éventuellement possibles. »

**G1, F., 64 ans**

---

Certains identifient une réticence à aborder de front la question du vieillissement, par exemple à travers un spot « sans relief et qui hésite à parler ouvertement et activement de ce sujet » (forum G2, H, 69). Et les messages sont toutefois parfois jugés « infantilisants »

« L'ensemble du spot est horrible au niveau graphisme... On a l'impression que l'on s'adresse à des enfants de moins de 10 ans. »

**Forum G1, H., 60 ans**

---

« L'histoire est réaliste mais vue de manière trop superficielle. »

**Forum G1, F, 64 ans**

---

L'axe idéal semble être de sensibiliser sans être alarmiste.

**Les seniors les plus à l'aise avec le numérique, auront plutôt le réflexe de se documenter sur internet**, pour obtenir des informations sur les différents types d'habitat intermédiaire/alternatif, l'organisme gestionnaire, leur localisation, les conditions d'accès et d'installation, les services offerts, les tarifs, **mais également des témoignages de personnes y résidant.**

« J'irai sur internet, voir ce que l'on en dit, le tarif. »

**H., 61 ans, dpt 37**

---

Des événements orchestrés par les pouvoirs publics sont aussi l'occasion de diffuser de l'information auprès des seniors. La **semaine nationale consacrée aux retraités** et personnes âgées y participe.

« Il y a la Semaine rose, et la Semaine bleue pour les seniors. »  
**F., 58 ans, dpt 69, en couple**

Un retraité évoque l'intérêt de mettre à disposition **un Numéro vert**, ou d'avoir un organisme fédérateur, permettant de diffuser des informations plus précises sur la localisation des logements, l'organisme gestionnaire, les services proposés, les tarifs ....

En raison du temps passé devant l'écran, **la télévision, aux heures de grande écoute des seniors, semble encore un bon support de sensibilisation**. La télévision est citée comme premier canal d'information en matière d'habitat d'intermédiaire (37 % des retraités) devant les proches (29 %) et la presse locale (31 %). En effet selon le baromètre du numérique de 2022<sup>[1]</sup>, 41 % des sexagénaires (60-69 ans) passent plus de 22 heures par semaine devant leur télévision, soit plus de 3 heures par jour (14 % y passent même plus de 5 heures quotidiennement), cette propension est d'autant plus élevée pour les 70 ans atteignant 47 %.

[1] Crédoc, Baromètre du numérique intitulée édition 2022, « Enquête sur la diffusion des technologies de l'information et de la communication dans la société française ». Étude réalisée pour le Conseil Général de l'Économie (CGE), l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (Arcep), l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique (Arcom) et l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). [barometre-numerique-2022.pdf \(economie.gouv.fr\)](#)

« La télévision, à partir d'un certain âge on est sûr de les capter, les personnes âgées regardent beaucoup la télé à certains horaires. »

**F., 66 ans, dpt 37, vit seule**

---

Les seniors interrogés **privilégient l'approche humoristique des mini-séries ou encore des bandes dessinées mettant en scènes de seniors au sein d'habitat intermédiaires**, auxquels chacun peut s'identifier, permettraient de rendre les situations moins anxiogènes. Ces rendez-vous hebdomadaires ou quotidiens, permettraient de banaliser des modes d'hébergement qui peuvent faire l'objet d'idées préconçues et souffrir d'une forme de stigmatisation.

« La communication concernant l'adaptation du logement à l'avancée en âge pourrait se faire par des mini-séries mettant en scène la nécessité d'aménager son logement : chute dans les escaliers, fatigue dans la salle de bain, pieds qui se prennent dans un tapis... »

**F., 62 ans, Groupe « réfractaires »**

---

« Pourquoi pas une mini-série dans le style Scène de ménage réadaptée pour notre sujet de préoccupation. »

**H., 69 ans, Groupe « vulnérables »**

---

Les seniors restent attachés **aux acteurs de proximité, tels que les mairies**, qui peuvent disposer d'une meilleure connaissance de l'offre sur le territoire. La sensibilisation peut se faire tantôt de façon individuelle (courrier, questionnaire ou visites pour un diagnostic des besoins). Ce senior cite l'exemple d'une campagne menée par sa commune sur la prise en charge des troubles auditifs.

« Des prospectus dans les boîtes aux lettres sur les jeudis de l'audition par les mairies. »

**F., 58 ans, dpt 69, en couple**

---

Les seniors peuvent également être sensibilisés lors de réunions ou d'ateliers (qui ne soient pas nécessairement en lien avec la problématique du logement ou de l'avancée en âge) ou toutes autres animations visant à favoriser le lien social sur le territoire en favorisant les partenariats avec les structures de logement intermédiaire (établissant des passerelles avec ces autres formes de logements).

D'autres évoquent les professionnels du secteur social, de la santé ou du médico-social (médecins, kinésithérapeute, infirmiers, pédicures, pharmaciens, aides à domicile...).

« Au moment de la retraite par une assistante sociale qui viendrait en prévention et nous accompagne, parce que même si c'est sur le site de la Sécurité sociale, c'est plus un lien qui récapitule qu'il nous faudrait... Il y a le site [Aide sociale.fr](https://www.aide-sociale.fr), il faudrait la même chose pour les retraités. »

**F., 58 ans, dpt 69**

---

Ces acteurs de proximité, sont sans doute plus en mesure de diffuser l'information au moment le plus opportun, en fonction des conditions de vie et de l'état de santé du senior... Comme évoqué ci-après, en référence aux institutions de indiquées dans le guide. « Des formules innovantes de logement pour bien vivre sa retraite »<sup>[1]</sup>.

« Il s'agit des contacts avec les institutions, mais trop «généralistes» Il faudrait privilégier un accompagnement plus personnel : médecins, assistantes sociales, etc., qui connaissent bien le terrain et qui sont à même de cerner les besoins des personnes. »

**F., 64, Groupe « réfractaires »**

---

Cette communication peut également cibler plus largement les futurs retraités, souvent confrontés à ces problématiques en tant qu'aidants de leurs proches, mais aussi l'ensemble de la population susceptible d'informer le senior et de l'accompagner dans le choix d'un logement adapté.

« Les caisses de retraite, et de retraite complémentaire, devraient faire de l'information auprès des gens qui travaillent. »

**F., 73 ans, dpt 77, vit seule**

---

« Les courriers annuels des caisses de retraites, des spots de pub à la télé, à la radio, des encarts dans les magazines, passeulement ceux des seniors mais aussi ceux lus par leurs enfants. »

---

[1] Des formules innovantes de logement pour bien vivre sa retraite [lassuranceretraite.fr](http://lassuranceretraite.fr), guide » élaboré par l'assurance retraite, le CNRACL et la MSA.



« Passer par les familles car « ce sont elles les personnes de confiance. » »

Rappelons que près d'une personne âgée de 55 à moins de 65 ans sur quatre se déclare proche aidant (Blavet, 2023). S'adresser aux enfants pour leurs parents vieillissants est aussi une manière de commencer à sensibiliser la génération suivante.

Les journaux dédiés aux seniors permettent aussi de susciter l'attention d'un lectorat intéressé par ces problématiques.

« Je ne connais pas beaucoup de messages à part STANA, pour les monte-escaliers. » Cite le magazine "Pleine Vie".

H., 61 ans, dpt 73, en couple

« Ma belle-mère lisait Notre Temps. »

F., 58 ans, dpt 69, en couple



### **Rassurer sur l'autonomie et la liberté préservée**

Il s'agit à la fois de faire connaître les différentes formes d'habitat alternatif au domicile et à l'Ephad, adaptées à l'avancée en âge, **tout en rassurant les résidents potentiels sur la qualité de l'offre (label qualité), la préservation de la liberté d'action et de mouvement**, l'entretien des relations avec l'extérieur, et la possibilité d'accueillir ses proches, tout en ayant la possibilité d'être accompagné et de bénéficier d'une offre servicielle au besoin.

La communication sur l'opportunité de participer au projet de vie sociale de l'habitat en question « correspondant aux besoins et aux attentes des personnes retraitées »<sup>[1]</sup> contribuerait également à rassurer les seniors qui redoutent une mise à l'écart de la société, sur leur **capacité à rester acteur**.

À l'entrée de l'automne ou de l'hiver, les seniors seraient d'ailleurs sans doute plus réceptifs à ce type d'information, comme l'évoque ce proche aidant, qui a récemment évoqué l'idée avec ses parents d'emménager en résidence services. **Les personnes âgées qui résident en milieu rural**, particulièrement en proie au risque d'isolement, sont considérées comme cible prioritaire de cette communication.

« On est passé de 'tu me casse les pieds à 'faudrait qu'on voie'... Du moment qu'ils restent ensemble, ils ne sont pas trop opposés. »

« Là il y a le jardin, il y a le côté ludique, le côté agréable, il fait beau mais dès qu'il commence à y avoir des inconvénients, les gouttières qui se remplissent de feuilles parce qu'ils habitent au bord d'un bois, je pense que là ça va être le moment d'aller visiter quelques endroits... C'est une approche qui n'est pas simple d'amener des personnes qui sont enracinées depuis 60 ans. En tout cas, c'est quelque chose qui est envisagé de manière plus intense qu'il y a quelques semaines. »

[1] « Un projet de vie sociale doit être défini et être au cœur du projet de construction ou de rénovation de la structure » Circulaire Caisse nationale de l'Assurance retraite N°2015-32 du 28 mai 2015, présentant les critères d'éligibilité aux aides financières de l'Assurance retraite en faveur des lieux de vie collectifs et de préciser les conditions de leur mise en œuvre.



## **L'ambiguïté de la notion de parcours résidentiel et d'intermédiaire**

La notion de « parcours résidentiel » n'est pas un concept facilement appréhendable pour les seniors interrogés. Dans chaque focus groupe, il a été nécessaire de le définir. Les retraités interrogés font le lien avec leurs différents déménagements et les évolutions de leur vie personnelle et professionnelle. Pour eux, les déménagements se sont faits de façon naturelle au cours de leur vie. **évoquer le terme de parcours résidentiel, laisserait sous-entendre qu'ils doivent évoluer vers un parcours tracé**, sans être concertés. Or la liberté de choix, constitue un élément primordial.



C'est comme si ça enlevait de la liberté. »

**Jean-François, groupe « Les réfractaires »**

---



C'est super technique, c'est un concept intellectuel.

Le parcours c'est borné. C'est imposé. »

**Catherine, groupe « Les insécurisés prévoyants »**

---



C'est comme si c'était une obligation de faire un parcours, mais chacun selon sa vie, on change de résidence, mais le terme lui-même c'est comme si c'était un chemin tracé. »

**Josiane A., groupe « Les réfractaires »**

---



Moi cela ne me plaît pas. Cela me fait penser à une voie de garage, à la fin du parcours. »

**Gérard, groupe « Les insécurisés prévoyants »**

---

**La notion de parcours apparaît de plus antinomique** avec le souhait pour la plupart de demeurer dans leur logement actuel ou **de vieillir dans leur habitat intermédiaire**. L'intermédiaire n'est pas un horizon souhaitable, la plupart des seniors n'envisagent pas d'autres mobilités lorsqu'ils ont fait le choix difficile d'une mobilité vers un logement adapté. **La notion de parcours est de fait empêchante**. S'il faut envisager une mobilité après la résidence services ou autonomie, autant rester chez soi jusqu'à la fin y compris dans un logement peu adapté ou difficilement adaptable.

« J'envisage ce changement comme une nécessité et non comme un plaisir et ça m'angoisse, rien que d'y penser. Si, le moment venu, cela doit se faire, je veux que ce soit un nouveau logement définitif. À partir d'un certain âge, c'est compliqué de devoir déménager, donc, si je suis dans l'obligation de le faire, c'est pour trouver un logement adapté à ma situation, dans lequel je pourrai terminer ma vie ».

**Fabienne, F., 62, Groupe « vulnérables »**

---

Pour les seniors interrogés, le concept ne serait pas « vendeur », voire contreproductif, et donc à éviter dans les supports de communication. **Des alternatives ont été proposées, en référence au « cycle de vie » :**

« L'évolution de la vie. »

**Catherine, groupe « Les insécurisés prévoyants »**

---

« C'est la vie qui fait que... »

**Alain, groupe « Les insécurisés prévoyants »**

---

« Le cheminement de la vie. »  
**Pierre, groupe « Les insécurisés prévoyants »**

---

Au regard de la difficulté grandissante à être mobile avec l'âge, ces types d'habitats sont ainsi envisagés **comme le dernier lieu de résidence, une manière d'échapper à l'Ehpad dont l'image est très altérée.**

« Après quelques années de retraite, je me verrai bien intégrer une petite maison dans un béguinage. Ce serait mon dernier déménagement. »  
**Nicole, F., 60 ans, Groupe « réfractaires »**

---

« Le béguinage me plaît le plus pour finir mes jours...  
« Ce serait mon ultime logement. »  
**Sophie J., F., 62, Groupe « réfractaires »**

---

« J'aurais bien aimé finir ma vie dans une résidence sénior valide avec les services qui vont avec. »  
**F., 62, Groupe « réfractaires »**

---

L'objectif réel de l'habitat intermédiaire est bien de sortir de cette situation objective de lieu de transition entre le « chez-soi » et l'institution médicalisée pour devenir une alternative vouée à prolonger le « chez-soi » et à accompagner les habitants jusqu'à leur mort. **L'Allemagne utilise d'ailleurs quant à elle le vocable d'alternatif pour désigner ce qui en France est intermédiaire (Dreyer, 2017).**



## **Donner la possibilité d'expérimenter**

L'immersion sur site ou l'expérimentation paraissent pertinentes pour lever les appréhensions, les idées préconçues, et se rendre compte plus concrètement de la réalité d'un dispositif ou d'une offre de service. L'occasion par ailleurs de faire la connaissance des parties prenantes (co-habitants et professionnels) et de recueillir leurs témoignages.

« Je voudrais prendre contact avec ce logement, le visiter, passer une journée de temps en temps dans le centre pour voir comment ça fonctionne et voir les résidents. [...] J'en parlerais déjà à mes enfants et je contacterais les services de la mairie pour avoir des renseignements auprès de l'APA. »

**F., 60 ans, Groupe « vulnérables »**

---

« Rencontrer le responsable, oui, mais quand il vous reçoit, c'est un commercial ! Ne pas l'oublier. La possibilité de rencontrer des résidents en toute liberté est essentiel... avoir des témoignages de personnes qui résident déjà. »

**H., 62 ans, Groupe « vulnérables »**

---

La rencontre avec des résidents peut servir d'amorce à une réflexion dans cette direction.

« Lors d'un repas des anciens organisé par la mairie, elle (mère) a rencontré des résidents de la résidence autonomie qui lui ont parlé de ce lieu de vie. Elle souhaitait rester dans son quartier, mais les places sont chères, il y avait une liste d'attente. Elle a commencé à y aller pour manger le midi, et jouer aux cartes l'après-midi, elle s'est dit qu'en se faisant connaître elle aurait peut-être une place. » (aidant, dont la mère a emménagé en résidence autonomie)

**F., 72 ans, en province**

Pour faciliter l'entrée dans leur établissement, certaines structures proposent aux seniors non-résidents de participer à des activités ludiques, des animations, ou encore de partager le repas. **Cela permet de se familiariser avec les locaux, le personnel et les résidents, et de s'y projeter à plus long terme.** La mère de Liliane (aidant) s'est accoutumée à la résidence autonomie située à quelque pas de chez elle (alors en liste d'attente, faute de place) en y prenant de temps en temps ses repas et en participant à des activités ouvertes aux non-résidents.

Les parents de cet autre aidant ont séjourné dans la résidence services pendant trois jours, avant de confirmer leur souhait d'y emménager (leur fils n'est en revanche pas en mesure de préciser les conditions tarifaires de ce séjour).

« Ils pouvaient soit prendre les repas, participer à des activités ou séjour de 3 jours. Ils ont opté pour le séjour (pour ne pas se précipiter). Le séjour de 3 jours a été concluant. »

**Aidant dont les parents ont intégré une résidence services**

Nadine, fait référence à une amie qui a effectué plusieurs séjours en résidence services pour s'assurer qu'elle puisse s'y plaire, avant de renoncer à son mode de vie antérieur.

« Elle aimait bien, ça lui faisait des vacances, elle faisait sa valise »

**F., 75 ans, dpt 04**

Un service saisonnier (en été ou pour l'hiver) de séjour en résidence serait proposé par certaines structures, permettant aux personnes de se projeter concrètement dans la vie quotidienne d'un habitat intermédiaire.

« Elle (une amie, qui s'y est installée définitivement) aimait bien ça lui faisait des vacances, elle faisait sa valise »

**F., 75 ans, dpt 04**

**La possibilité d'effectuer des séjours-test**, de courte durée, recueille l'assentiment des participants au forum en ligne. Mais cette possibilité n'est sans doute pas suffisamment connue.

## Exemples d'expérimentations

Certaines expérimentations soutenues par les Carsat visent à accompagner les seniors dans leur réflexion vers un parcours résidentiel adapté.



- **SILVERSatHOME** (Entreprise solidaire et d'utilité sociale) propose un accompagnement pour les + de 55 ans (en télé-consultation ou présentiel) en 3 étapes.
  - 1) La sensibilisation aux enjeux et aux aspects de prévention santé en lien avec son habitat.
  - 2) Un état des lieux de son logement, de son projet de vie, et de ses besoins (Bilan « habitat et mobilité »).
  - 3) Une Information sur les solutions existantes (colocation, viajar, habitat participatif, ...), les accompagnements et aides proposés, et enfin la décision sur la solution retenue par le senior (mobilité résidentielle ou aménagement global du logement).
  - 4) En option un accompagnement à la mise en place de la solution retenue (si décision prise par le senior).
- **Mon PORTAIL HABITAT SENIOR** référence des annonces immobilières de logements référencés sur la base du **MOBI-SCORE®** (critères d'adaptation, accessibilité et attractivité du logement)
- **Habit'âge** (Association Maine-et-Loire) propose des ateliers collectifs d'une durée de 3 jours afin d'accompagner la réflexion et le projet d'habitat futur : réflexion sur le parcours résidentiel antérieur, la construction de son habitat idéal, rencontres, visites selon les envies du groupe La prévention - Association Habit'âge ([habitage-asso.fr](http://habitage-asso.fr)) Flyer présentation ateliers rectovreso.pdf - Google Drive

Certaines expérimentations visent plus particulièrement à promouvoir l'habitat intergénérationnel

- **Un toit deux générations** (Nord-Est) (Association membre du réseau Cohabilis), met en relation les seniors disposant au minimum d'une chambre meublée dans leur appartement ou

maison (qu'il soit propriétaire ou locataire) avec un jeune, étudiant, alternant, stagiaire ou jeune travailleur en recherche d'une solution logement conviviale et économique. Un toit deux générations ([carsat-nordest.fr](http://carsat-nordest.fr)).

- **Partage 1 Toit** (Auvergne) favorise la mise en relation des jeunes à la recherche d'un logement et des personnes âgées ayant une chambre disponible à la location, et propose un accompagnement et un suivi régulier en cours de colocation. Partage 1 Toit - Accueil - Bien plus qu'une cohabitation.
- **Ensemble2generations** (Association) favorise la mise en relation, et propose un accompagnement administratif ensemble2générations - réseau de la cohabitation intergénérationnelle ([ensemble2generations.fr](http://ensemble2generations.fr)).

D'autres soutiennent l'habitat partagé, et l'ingénierie de projet :

- **Loki Ora** (vivre et habiter ensemble) (Association Nantes) Organise des rencontres et accompagne des seniors qui choisissent de vivre ensemble dans un esprit de solidarité, d'échange et de partage à travers une colocation sur-mesure. Loki Ora - La colocation version seniors en milieu urbain.
- **HACOOPA** (Société Coopérative d'Intérêt Collectif - SCI) propriétaire et gestionnaire de logements partagés. Développe de projets d'habitats partagés et inclusifs pour personnes âgées. Il accompagne des groupes préalablement existants dans la concrétisation de leur projet. (Entre 4 et 6 habitants seniors qui souhaitent retrouver du lien social et s'inscrire dans un projet coopératif multi-parties prenantes). Vivre chez soi dans une maison partagée seniors - HACOOPA.

D'autres initiatives œuvrent en faveur de la mobilité résidentielle, en apportant une aide au déménagement

- **MyJugaad** (entreprise d'utilité sociale et solidaire) : se charge de la recherche de déménageur, l'accompagnement au tri ou mise en carton, l'aide logistique-. Un forfait variant de 356 € à une prise en charge à totale selon les Carsat.

Enfin certaines Carsat soutiennent la cohabitation intergénérationnelle :

- Avec une aide financière accordé par binôme constitué (ensemble 2 générations, association Logitude), ou encore sous forme de subvention.

## **Les résidences autonomes, Marpa et résidences services suscitent l'intérêt**

En fin de questionnaire quantitatif, après avoir exposé brièvement les caractéristiques des divers modes d'habitat intermédiaires, les seniors ont été interrogés sur leur appétence pour y emménager.

Les retraités sont proportionnellement plus nombreux à envisager vivre dans au moins une de ces formes d'habitat (58%, soit +6 points au regard des futurs retraités et +8 points au regard des bénéficiaires d'aides aux travaux).



### **Un attrait marqué pour les résidences autonomie et le lien social**

Les résidences autonomie figurent au premier rang des formes d'habitat intermédiaires envisagées. **39% des retraités et 35%**

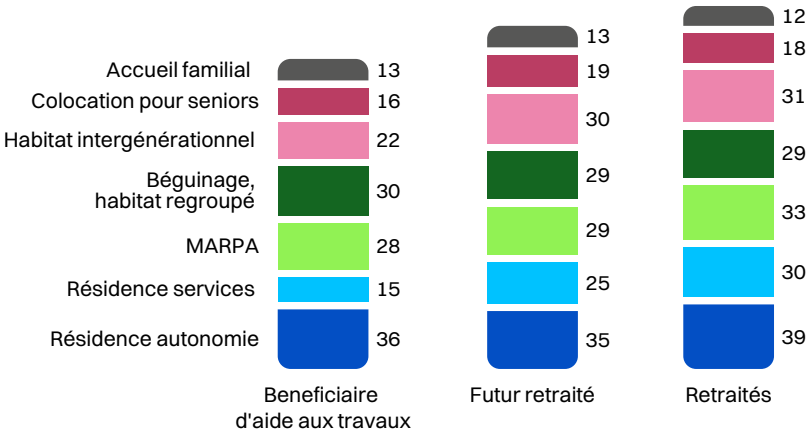
**des futurs retraités déclarent en fin de questionnaire être intéressés pour y emménager à l'avenir.**

Sont ensuite cités dans des proportions proches : les Marpa (33 % des retraités) l'habitat intergénérationnel (31 %), les résidences services (30%) et les béguinages (29%). La colocation pour seniors et l'accueil familial séduit à peine 18 % et 12 % des retraités.

Au regard des retraités, les futurs retraités se projettent sensiblement moins en résidence autonomie (-4 pts), résidences services (- 5 pts) ou en Marpa (-4 pts).

**Intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire**

**Seriez-vous intéressé(e) pour emménager vers un de ces modes d'habitat suivants ?**



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : personnes résidant à leur domicile ou celui d'un proche : 382 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 334 futurs retraités, 5 046 retraités

Lors des échanges qualitatifs, les seniors ont été amenés à se projeter et réfléchir sur les atouts et limites de chacun des modes d'habitat alternatifs au domicile et à l'Ehpad. Ces derniers attachent **une grande importance à la préservation d'un espace privé au sein d'un collectif favorisant le maintien des liens sociaux...**

**Si les seniors identifient divers atouts pour chacun de ces habitats, prévenir ou lutter contre l'isolement est un facteur d'attrait sensible.** La possibilité de jouir **d'une offre d'animation** (activités de loisirs) constitue un atout indéniable.

« La résidence autonomie me semble la plus intéressante. Je pense que les activités sont plus nombreuses et qu'il y a une certaine indépendance des résidents. Le cadre semble conçu pour y retrouver de l'agrément. Contrairement au béguinage qui n'est qu'un regroupement de petites maisons. »

**Olivier P., H., 64 ans, Groupe « réfractaires »**

Les résidents de résidence autonomie le confirment, les activités de prévention du vieillissement (gymnastique adapté, ateliers mémoires, ateliers culturels...) et les animations proposées ont souvent conforté leur choix d'entrer en résidence, même si cela ne constitue pas un élément déclencheur (plutôt lié à un changement de situations familiale, un problème de santé, ou une situation d'isolement).

**Les résidences autonomies sont en effet des « acteurs dynamiques de prévention » (Grébil N. et Léon C., 2017).** Une enquête menée auprès de résidents indique que la grande majorité d'entre eux (91 %) estiment qu'habiter en résidence autonomie a impact positif sur leur santé ou leur bien-être.<sup>[1]</sup>

[1] Étude quantitative menée en 2016, auprès de 502 responsables ou directeurs de résidence autonomie et 7 986 résidents par BVA pour Santé Publique France.



## **La résidence services : des prestations perçues comme couteuses**

La distinction entre les résidences services et les résidences autonomie (ex-foyers-logements) n'est pas évidente pour tous les enquêtés. **La nature du questionnaire est parfois difficile à déterminer**, même pour ceux ayant visité une connaissance ou s'étant brièvement documenté sur une résidence sénior. **Identifier la nature du questionnaire n'apparaît pas comme un enjeu ; la structure comptant moins que la localisation.**

« Ma sœur handicapée de 60 ans est entrée il y a quelques mois dans une résidence services. C'est super, elle qui était recluse a retrouvé de l'autonomie et quelque part moi aussi, la sachant en sécurité, entourée. Après c'est propre mais un peu froid, un peu vétuste, peut-être plus au goût du jour. Je pense que c'est public, que c'est rattaché à la ville parce qu'on l'a connue la résidence grâce à une élue que nous connaissons un peu. Le loyer est assez abordable et avec les aides de ma sœur, cela devrait aller. »

**Aidante, 55 ans, dpt 94**

« Ce n'est pas le modèle du logement-foyer en soi qui correspond aux attentes des personnes mais un lieu spécifique. Ainsi, les motifs d'entrée ne sont pas liés au statut d'établissement médico-social et sont relativement similaires à ceux prévalant au choix d'un domicile « ordinaire » (Simzac, 2017). Le choix s'opère « majoritairement dans la même commune d'habitation. »

**Dupre-Leveque, 2019**

Les seniors rencontrés en résidence autonomie le confirment, les critères de choix de la résidence d'accueil sont la plupart du temps liés à la proximité de la résidence du senior ou des proches, et la plupart n'ont pas prospecté ailleurs.

Parfois associées à des logements vétustes, le confort des résidences autonomies, semble moins affirmé (aux yeux des seniors) qu'au sein des résidences services.

**Le terme « foyer logement » (antérieur à la loi ASV 2015) a véhiculé une image désuète et de précarité.** La nouvelle dénomination « résidence autonomie » a pour objectif de valoriser ces structures. (Simzac, 2017). Enfin pour les résidences autonomie, la question de l'accessibilité se pose pour les seniors interrogés plutôt en termes d'offre (localisation et nombre de places disponibles).

« Les places sont chères, il y a une longue liste d'attente », (aidant dont la mère vient d'entrer en résidence autonomie alors qu'elle était dixième sur la liste d'attente lorsqu'elle a déposé son dossier).

**Or, selon l'enquête EHPA 2019, le taux d'occupation des résidences autonomie n'est pas au maximum et atteint 87 % (contre 93 % en 2015, soit - 6 pts) (Balavoine, DREES, 2023).**

L'offre de services du secteur lucratif, et plus particulièrement des résidences services, s'avère mieux identifiée. Les moyens financiers consacrés aux campagnes publicitaires sous diverses formes : référencement internet, panneaux d'affichage, spots télévisés, encarts dans les magazines, ou encore flyers déposés dans les boîtes aux lettres contribuent largement à cette notoriété.

Pour les plus sceptiques, les photos ou images associées dans ces campagnes publicitaires véhiculent parfois le sentiment d'une réalité altérée où les lieux et les « acteurs » semblent trop parfaits pour être réels.

« Je connais les résidences seniors, de luxe où les gens ont leur propre appartement, où ils ont tout, ça a l'air excessivement agréable, je ne sais pas si c'est vrai, on a l'impression qu'ils ont des clubs de vacances, ils ont tout ce qui faut. »

**F., 73 ans, dpt 77**

---

La résidence services bénéficie d'une perception plutôt positive, à mi-chemin entre l'habitat individuel et le collectif. Elle est perçue comme offrant la possibilité de mener une vie indépendante au sein d'un espace privé, et de maintenir des liens sociaux au sein des espaces collectifs que l'on peut rejoindre à des moments choisis. Une sorte de chez soi, parmi les autres.

« Je connais des gens à (nom d'une résidence services). Ce qui est bien, c'est que les gens ont leur appartement et c'est un peu collectif pour les repas, il y a un service médical, ils ont des activités aussi. »

**F., 74 ans, dpt 59**

---

« Il y a une vie sociale, les gens se connaissent, on a pas mal d'autonomie. »

**H., 70 ans, dpt 94**

---



Ce type de résidence est **représenté comme un environnement confortable et sécurisé**, permettant de bénéficier d'une aide en cas de besoin, tout en préservant son indépendance et sa liberté de mouvement (la possibilité de sortir et mener des activités à l'extérieur, le fait de ne pas avoir de contraintes horaires). Les seniors sont également attentifs à la possibilité **de mobiliser l'offre de service au gré de leurs envies ou besoins**, notamment pour les repas (avec la possibilité de les préparer dans son espace privatif, ou de les partager en collectivité).

« On n'est pas isolé, on a du secours pas loin et on est autonome. »

**H., 68 ans, dpt 74**

---

« On a son studio, on n'est obligé à rien ou on peut descendre déjeuner »

**F., 73 ans, dpt 12**

---

« On a son indépendance, on peut sortir quand on veut et si on a besoin d'aide on a le restaurant, un salon de coiffure, une infirmière. »

**F., 76 ans, dpt 75**

---

Le confort et les facilités d'offres de services, peuvent aussi laisser craindre le laisser aller, et l'anticipation d'une forme lâcher prise préjudiciable à la préservation de l'autonomie.

« Ça doit être assez agréable, est-ce que d'un autre côté on ne se fait pas prendre en charge, on s'endort ? »

**F., 73 ans, dpt 77, vit seule**

---

Et si les résidences services sont souvent perçues comme un bon compromis entre indépendance et sécurité, elles sont aussi **perçues comme une alternative onéreuse, voire luxueuse, non accessible à tous.**

« J'ai trouvé ça bien encadré, les gens sont chez eux, ils font ce qu'ils veulent. C'est très engageant, les petits appartements sont très bien conçus et en cas de problème, il y a du personnel. On n'est pas isolé... J'y serais allée si ça n'était pas si cher. »

**F., 75 ans, dpt 92**

---

« Ça doit coûter très cher, elle a vendu son pavillon, elle est allée là mais parce qu'elle avait de l'argent. Il faut déjà avoir un bien. »

**F., 76 ans, dpt 92**

---

« Ça m'a l'air assez cher, peut-être que si je n'avais pas eu cet héritage je me serais renseignée, mais je crois que ça doit être plus cher [...] Je vais regarder, pourquoi pas quand j'aurais fini mon crédit dans 10 ans. Si je ne suis plus capable de vivre seule. »

**F., 73 ans, dpt 77**

---

L'accès à une résidence services réclame pour certains un effort financier conséquent passant par la vente des biens existants.

« Je payerais avec le produit de la vente de la maison et j'aurais en complément mes 1 000 euros de retraite. »

F., 73 ans, dpt 12

« C'est pas mal mais financièrement difficile d'accès. [...] Ma retraite ne me le permet pas mais je peux revendre ma maison ou la mettre en viager pour financer une place... »

F., 63 ans, dpt 56

(Dans certains établissements ?)

« Il faut acheter l'appartement », ce qui complique les choses pour les enfants au moment de la succession.

F., 76 ans, dpt 75



### **L'habitat intergénérationnel : une stimulation bénéfique pour le moral et la santé**

L'habitat intergénérationnel est appréhendé **comme une source de stimulation, de dynamisme**. Il permet le maintien d'une vie sociale, favorise l'entraide et l'échange de petits services.

La colocation intergénérationnelle, basée sur le principe gagnant-gagnant, tente de satisfaire deux générations. Le propriétaire âgé

accueille un jeune locataire pour un loyer modeste en contrepartie de menus services. **Deux participantes au focus groupe l'ont expérimenté avec des étudiants, à la fois pour des raisons financières, et le lien social.** Françoise (groupe « Les insécurisés prévoyants ») a aussi été motivée par la pratique d'une langue étrangère.

Outre le partage du coût du logement, cette forme de colocation permet **une présence rassurante** recherchée par les plus âgés, mais aussi **une aide ponctuelle** pour effectuer de menues tâches. La cohabitation intergénérationnelle repose en effet sur une relation de réciprocité à travers « un logement en échange d'un service rendu » (Salingue, 2012).

Ce mode d'habitat est perçu comme une source d'enrichissement mutuel, **une stimulation bénéfique pour le moral et la santé.** La présence d'une personne plus jeune et dynamique permet à la fois de rassurer ou sécuriser le sénior et de rompre l'isolement. Certains évoquent aussi une forme **d'utilité sociale ou de solidarité intergénérationnelle**, avec des échanges de services au quotidien.

« Ça permet de garder le contact, la vie, se rendre des services, c'est plus de vie que si on est seulement entre personnes âgées. »  
**H., 68 ans, dpt 74**

---

« Quand on est vieux, et avec des jeunes ça donne toujours un coup de peps et du tonus. L'un peut raconter une histoire à l'autre, on est moins aigri. »  
**H., 60 ans, dpt 78**

---

« L'échange avec un jeune favoriserait la stimulation de ses facultés mentales. »

**H., 64 ans, Groupe « réfractaires »**

---

Cette forme d'habitat peut aussi être valorisante pour la personne âgée, reconnue pour son expérience et sa capacité à la transmettre. Pour le recevant, c'est une occasion, par la « stimulation des facultés intellectuelles », de passer du statut de « vieux en fin de vie » à celui de la personne qui apporte « son vécu, son expérience » (Gauneau et al., 2022).

« Avec le vieux qui amène sa bibliothèque de connaissances et le jeune qui amène son dynamisme (...) Un partage des savoirs et d'expériences, ils sont là pour aller chercher des médicaments, laver un carreau, et nous on peut leur montrer comment faire un CV (...) C'est bien de partager. Pareil pour la musique, la lecture, les films... Ils m'amènent des choses différentes. »

**H., 64 ans, dpt 94**

---

La colocation intergénérationnelle, permet ainsi de garantir **une forme de sociabilité sans nécessairement quitter son logement**. Intégrer l'habitat alternatif dans son domicile actuel peut intervenir en effet sous la forme d'une colocation intergénérationnelle.

« Il y a une chambre supplémentaire si besoin pour une aide à domicile ou un étudiant en domicile partagé... partager mon logement avec un étudiant, pas de loyer en échange de services. »

**F., 65, Groupe « réfractaires »**

---

Sous la forme d'une colocation intergénérationnelle, il apparaît comme plus adapté pour les personnes seules, permettant de rompre la solitude au quotidien. **Ce mode d'habitat retient plus particulièrement l'attention des personnes qui vivent seules, des femmes en particulier.** Encore faut-il que la configuration, la localisation du logement et la desserte de transports en commun s'y prêtent. Au-delà du manque d'espace, la crainte de perdre son intimité, devoir partager une salle de bains, **la question de la confiance envers le jeune locataire et l'appréhension de conflits constituent des freins à ce type d'habitat.** Cette organisation peut bouleverser des habitudes et suppose des compromis de part et d'autre.

« J'avais une chambre d'amie mais l'appartement n'était pas très grand. »

**F., 73 ans, dpt 12**

---

« Ça permet de se côtoyer, c'est organisé pour ça. Mais j'ai peur des contraintes, des obligations. »

**F., 74 ans, dpt 59**

---

« Qui accepte la colocation avec une personne âgée ? Ce n'est pas forcément évident de s'entendre. »

**F., 66 ans, dpt 37**

---

Certaines Caisses de retraites contribuent à la promotion de l'habitat intergénérationnel en soutenant des projets (ex : Un toit deux générations dans le Nord est ou ensemble2générations), visant à favoriser la mise en relation des acteurs (seniors disposant d'un logement et d'une chambre meublée et jeune en quête d'un logement<sup>[1]</sup>).

Une autre difficulté réside dans le partage d'espaces communs, dans le fait que « l'un des colocataires est aussi propriétaire et occupe le logement depuis plusieurs années ». (Gauneau et al., 2022). Il y a donc des habitudes à réagencer pour éviter les empiètements, intrusions et incompréhensions. Certaines associations telles que Partage 1 Toit proposent un accompagnement et un suivi régulier<sup>[2]</sup> pour sécuriser cette relation de cohabitation.

Ce senior s'inquiète par ailleurs d'un éventuel déséquilibre en termes d'investissement des co-habitants dans l'entretien du logement au quotidien.

[1] Un toit deux générations (Nord-Est) (Association membre du réseau Cohabitis). Mise en relation d'un senior disposant au minimum d'une chambre meublée dans son appartement ou maison, qu'il soit propriétaire ou locataire avec un jeune, étudiant, alternant, stagiaire ou jeune travailleur en recherche d'une solution logement conviviale et économique. Un toit deux générations ([carsat-nordest.fr](http://carsat-nordest.fr)) ensemble2générations - réseau de la cohabitation intergénérationnelle ([ensemble2generations.fr](http://ensemble2generations.fr)).

[2] Partage 1 Toit (Auvergne) Favorise la mise en relation des jeunes à la recherche d'un logement et des personnes âgées ayant une chambre disponible à la location, et propose un accompagnement et un suivi régulier en cours de colocation. Partage 1 Toit - Accueil - Bien plus qu'une cohabitation.

« Une colocation entre personnes d'âges différents peut être une bonne solution, à condition d'être tous impliqués dans l'entretien des parties communes. »

**J. J., H., 65 ans, Groupe « réfractaires »**

Enfin, le jeune n'est pas toujours présent dans le logement (en raison des cours, de sorties, lors des vacances scolaires, etc.), ce qui peut s'avérer insuffisant et déstabilisant lorsqu'il s'agit de personnes très âgées.

La résidence intergénérationnelle, constitue une autre forme d'habitat intergénérationnel où la mixité résidentielle est organisée. Elle repose sur un mixage entre des familles et des retraités, suscitant une vie sociale propre au sein des espaces communs, de la sollicitude et de la disponibilité. L'habitat intergénérationnel vise en premier lieu à briser « l'entre-soi » en favorisant « l'entente entre les générations qui, en vivant les unes aux côtés des autres, échangent et se rendent mutuellement service ». Il s'agit aussi de contribuer à la lutte contre une « mise à l'écart subie des personnes âgées [...] Le partage et l'appropriation d'espaces communs, favorisant les rencontres et les échanges, sont l'un des axes privilégiés du développement de ce type d'habitat, mais n'en assurent pas obligatoirement la réussite » (Gauneau et al., 2022). Cela doit s'accompagner d'un « minimum de disponibilité envers l'autre, afin de cohabiter et de construire un projet commun » (id.).



« De l'entraide, de la solidarité, de l'intergénérationnel, c'est ce qui nous maintient en vie, en dynamique... Chacun chez soi et des espaces communs pour se rencontrer, pour des activités, pour garder les jeunes enfants ».

**F., 73 ans, dpt 12**

---

« C'est important de se sentir exister, de sentir que vous existez toujours parce qu'on s'inquiète de vous, on vient voir comment vous allez si on ne vous voit pas. »

**F., 75 ans, dpt 92**

---

Mais le décalage entre les modes de vie des jeunes et des vieux peut être une source potentielle de conflits et d'incompréhension, certains privilégiant alors une solidarité générationnelle à leurs yeux plus évidente.

« C'est (l'habitat intergénérationnel) plus une source de conflits qu'autre chose... les personnes âgées aiment leur tranquillité alors que les jeunes ont besoin de s'exprimer, de bouger. Je vois plus d'entraide entre des gens de même génération. »

**H., 63 ans, dpt 93**

---



## **La Marpa, le béguinage : les alternatives qui séduisent par leurs valeurs de solidarité**

Les alternatives aux résidences services ou autonomie sont moins identifiées. Les concepts de béguinage et d'habitat intergénérationnel sont plus flous, mais suscitent également un intérêt auprès des personnes interrogées.



« Nous irions si cela est possible dans un logement type béguinage ou dans une résidence pour personnes âgées. Il s'agit d'y retrouver des services d'accompagnement en relation avec une éventuelle perte d'autonomie. »

**H., 64 ans, Groupe « réfractaires »**

---

Ces modèles cumulent, là encore, la possibilité d'habiter chez soi (logement indépendant) dans une certaine sécurité, sans être isolé et en ayant accès à des services, des soins, sans être contraint dans les mêmes termes par la collectivité.

Parmi les formes qui retiennent l'attention des enquêtés, (que ce soit parce qu'ils en connaissent déjà l'existence ou à la suite des brèves descriptions que nous leur avons faites), certaines concernent **la solidarité entre pairs** tandis que d'autres font appel à une solidarité intergénérationnelle.

La configuration du béguinage et de la Marpa, **à taille humaine**, semble favorable aux échanges et propices à instaurer **un climat de confiance**. Ils contribueraient ainsi à **maintenir une vie sociale**.

Les **béguinages** sont davantage perçus comme **un lieu favorable à l'entraide**. L'entraide organisée permet de concilier, davantage qu'en résidence seniors, l'indépendance et une vie sociale **qui relève moins de la délégation à une structure, qu'à une solidarité bien comprise entre les résidents**.

« Ce sont des maisons, style pavillons, avec seulement quelques personnes âgées et une maîtresse de maison. Ce principe de pension de famille est très répandu en Scandinavie et apparaît seulement en France. Je suis un urbain, donc j'aimerais rester en ville entourée de verdure et surtout ne pas m'isoler... Être entouré de gens désintéressés qui pourraient rendre service ou à qui je pourrais aussi rendre service. »

**H., 69, Groupe « vulnérables »**

---

« Ce qui me plairait bien, c'est le béguinage. Il n'y a pas cette solitude et on a son petit univers aussi. On se retrouve mais on n'a pas d'horaires aussi fixes, pour l'heure du repas par exemple, et il y a plus qu'ailleurs cette idée d'entraide entre nous si on a une perte d'autonomie. »

**F., 66 ans, dpt 37**

---

« Des petites maisons de plain-pied et un lieu collectif pour se retrouver si on veut, ça c'est bien je ne suis pas pour être forcée. Il y a un médecin qui passe, on peut aussi apporter ses meubles. »

**F., 74 ans, dpt 59**

---

**La possibilité d'apporter son mobilier, de s'affranchir d'horaires de repas, de participer ou non à des activités ponctuelles, de sortir librement sans devoir passer par un sas d'accueil, participent à l'attrait suscité par ce type de structure. Il peut séduire davantage des personnes qui vivaient déjà en maison et auraient du mal à s'adapter dans un appartement en immeuble.**

La limite du bégainage reste toutefois dans l'obligation de s'inscrire un minimum dans un collectif. Mais elle réside aussi dans l'**absence d'une présence permanente**, contrairement aux Marpa, et dans une **moindre organisation de la venue de services divers**.



### **La colocation entre pairs : un mode d'habitat envisagé entre amis**

Quant à la **colocation entre pairs**, les seniors interrogés dans la phase qualitative s'y montrent peu favorables. Le fait de côtoyer au quotidien, au sein d'un même logement, des personnes avec un état de santé plus dégradé (présentant par exemple des problèmes de mobilité, des troubles de mémoire...), apparaît de fait **moins stimulant, voire démoralisant**.

« Il faut vraiment une bonne entente, parce qu'une personne âgée peut avoir des pertes de mémoire, et accuser l'une ou l'autre d'avoir pris son caleçon. Les vieux entre eux peuvent radoter, ça n'avancerait pas. [...] Avec des gens du même âge, je ne suis pas sûr que ça marche. Il faut bien s'entendre, il y a des gens gentils, d'autres méchants. »

**H., 60 ans, dpt 78**

Les personnes habituées à vivre seules peuvent craindre la vie en collectivité dans un cadre aussi resserré. Une alternative consiste à partager une maison ou un immeuble de façon à avoir un espace personnel indépendant tout en organisant une vie collective sans être tributaire d'une structure externe.

« Un immeuble en commun, ils ont leur appartement et une salle à manger commune et chacun à tour de rôle fait les courses et la cuisine. »

**F., 76 ans, dpt 75**

---

Cette manière de s'organiser et de fonctionner est plutôt perçue comme transitoire, car plus adaptée à des personnes autonomes.

« Pour cinq, six personnes mais si ça n'est pas médicalisé ça ne va pas durer longtemps. »

**F., 86 ans, dpt 72**

---

Ce mode d'habitat est également plutôt envisagé avec des amis ou des connaissances de longue date.

« Ça doit être plus difficile avec les petites manies des vieux... Plus avec des gens qu'on connaît, on s'est déjà posé la question pour rigoler avec des copains. »

**H., 68 ans, dpt 74**

---

« Ça dépend si on se connaît d'avant, il faut des goûts communs. »

**H., 63 ans, dpt 93**

---

La colocation entre pairs est toutefois plus souvent envisagée sur un mode non-mixte, « entre copines », entre femmes ou « avec des copains », et plutôt sur un mode autogéré.

« Il faut que ce soit un projet commun et qu'on soit plusieurs à le faire ensemble, en se connaissant déjà. Je verrais ça plutôt au féminin, je m'entends mieux avec des femmes, et les hommes s'occupent moins bien des maisons et des frigos ! »

**F., 66 ans, dpt 72**

« Entre copines, entre femmes, ça me paraît plus facile qu'entre couples (...) La seule indépendance qu'on puisse avoir dans le 3<sup>ème</sup> ou le 4<sup>ème</sup> âge, c'est de vivre en communauté. »

**F., 62 ans, dpt 75**

De telles structures sont rares mais fonctionnent sur ce principe de non-mixité et sont réservées à des femmes, telles que les Babayagas en France ou les Olgas en Allemagne. Elles ne reposent d'ailleurs pas sur les réseaux amicaux. Elles s'affirment comme des habitats alternatifs plus qu'intermédiaires, jusque sur la question de la dépendance et de la mort de ses résidents, intégrée à l'organisation (Labit, Chaland, 2010).

Certains acteurs comme l'association nantaise Loki Ora (vivre et habiter ensemble), ou encore la Société Coopérative d'Intérêt Collectif HACOOPA accompagnent les seniors dans leur projet d'habitat partagé<sup>[1]</sup>.

[1] Loki Ora (vivre et habiter ensemble) (Association Nantes) Organisation de rencontres et accompagnement des seniors qui choisissent de vivre ensemble dans un esprit de solidarité, d'échange et de partage à travers une colocation sur-mesure.

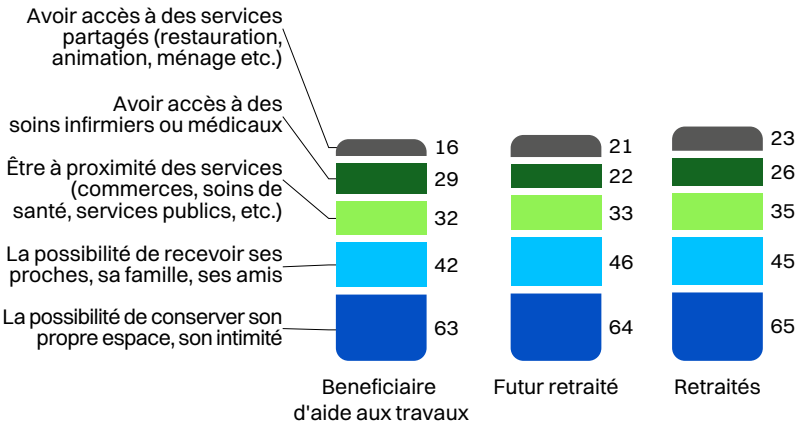
# Un chez soi au sein d'un collectif : l'atout de l'habitat intermédiaire



## Atouts perçus des habitats intermédiaires

Parmi les critères suivants quels sont ceux qui vous paraissent les plus intéressants dans un mode d'habitat intermédiaire ?

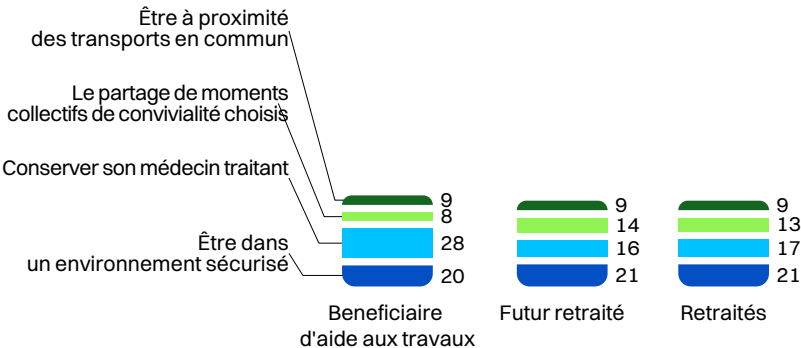
Trois réponses possibles (en %)





**Atouts perçus des habitats intermédiaires  
(suite)**

**Parmi les critères suivants quels sont ceux qui vous paraissent  
les plus intéressants dans un mode d'habitat intermédiaire ?**  
Trois réponses possibles (en%)

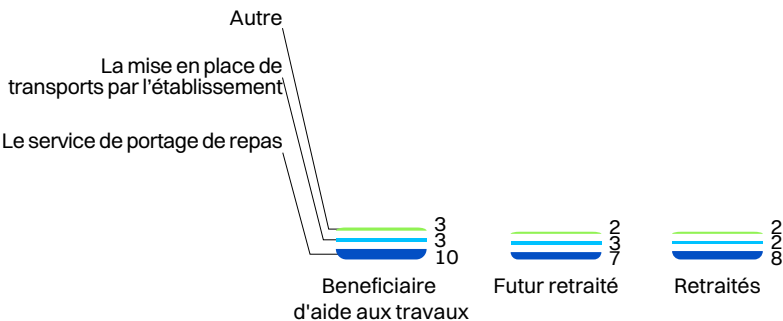






**Atouts perçus des habitats intermédiaires  
(suite)**

**Parmi les critères suivants quels sont ceux qui vous paraissent  
les plus intéressants dans un mode d'habitat intermédiaire ?**  
Trois réponses possibles (en %)



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Champ : personnes vivant à leur domicile ou celui d'un proche : 382 bénéficiaires d'aides aux travaux, 4 334 futurs retraités, 5 046 retraités  
Grille de lecture : les % entre parenthèses sont à lire avec précaution, en raison de la faiblesse des effectifs (<30)



## **La préservation de son espace privé et la possibilité d'accueillir ses proches**

Lorsqu'ils sont invités à se projeter dans un habitat intermédiaire, et à en prioriser les atouts, les seniors se montrent particulièrement **attentifs à la préservation de leur liberté et leur indépendance.**



Le fait de rester indépendant, ça permet de rester en vie plus longtemps aussi. Sinon on perd toutes ses facultés. »

**H., 60 ans, dpt 78**

Cela passe avant tout par **le fait de disposer d'un espace à soi (65%)**. Cette caractéristique est citée en tête des intérêts portés envers l'habitat intermédiaire entre le domicile et l'Ehpad. Selon les données de l'enquête EHPA, la surface moyenne des espaces privatifs est de 35 m<sup>2</sup> en résidence autonomie (vs 25 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des établissements pour personnes âgées, hors centres d'accueil de jour) (DREES, 2019).

Les seniors se montrent également attachés à la possibilité de recevoir leurs proches (familles, amis) **(45%), voire d'être en capacité de les héberger quelques jours**. La mobilité liée à l'avancée en âge vise plutôt à s'installer dans un logement plus petit, plus facile à entretenir, au détriment des possibilités d'accueil. Pour faciliter les retrouvailles, certaines résidences autonomie mettent à disposition des appartements à l'attention des proches éloignés géographiquement. La connaissance de ce type de service faciliterait sans doute la projection des seniors dans cette configuration.

« On hésite à déménager mais quand les enfants viennent, il y a de la place donc je pense qu'on va rester ici le plus possible. »

**H., 63 ans, dpt 37**

---

Toutefois la perspective de revenir dans un lieu familial où les enfants ont grandi est perçue comme plus incitative et peut constituer un frein à la mobilité en habitat intermédiaire.

« Ils préfèrent sûrement (que je reste là), ils sont plus chez eux quand ils viennent. »

**F., 75 ans, dpt 92**

---

Les seniors s'inquiètent ou aiment s'assurer de la possibilité de personnaliser leur intérieur, (apporter des meubles à soi) ou encore d'accueillir **un animal de compagnie**.



### **La proximité des services et des transports en commun**

Les seniors interrogés sont pour la plupart en bonne santé et font preuve d'une grande mobilité, 79% sortent de chez eux à minima 4 fois par semaine, dont un tiers plusieurs fois par jour.

Toutefois dans la perspective d'une diminution de la mobilité avec l'avancée en âge, et soucieux de préserver leur autonomie et leur liberté de mouvement pour faire leurs courses, ou maintenir leurs activités de loisirs, les seniors sont attentifs à la localisation de l'habitat susceptible de les accueillir. La proximité des services (commerces, services publics) et des transports en commun plairait en faveur d'un mode d'habitat intermédiaire.

**Ils sont respectivement de 35% et 9% des retraités à identifier ces deux critères parmi les plus intéressants dans un mode d'habitat intermédiaire**, 2% se disent aussi sensibles à la mise en place de transports par l'établissement.

**L'éloignement des commerces et services peut alimenter la crainte d'un risque de relégation**, pour les personnes désireuses à la fois de rester actives et engagées dans la vie sociale, et souhaitant s'assurer la visite de leur proches (notamment lorsque ceux-ci ne sont pas véhiculés) Une situation où l'habitat intermédiaire est trop éloigné du centre-ville, peut dissuader d'y emménager comme en témoigne cette retraitée suite à la visite d'une résidence.

« J'ai visité une résidence lors d'une journée porte ouverte. C'était bien mais un peu excentré... en centre-ville, il y a plus de vie. »

**F., 76 ans, dpt 75**

---

« Ce qui à terme pourrait me tenter est une résidence senior bien conçue, bien gérée et bien située géographiquement. »

**Chantal, F., 64, Groupe « réfractaires »**

---

« Nous connaissons la résidence pour personnes âgées valides et autonomes situé à W. Elle a excellente réputation. Elle est située au centre du village et comporte des studios et appartements pour couples, dans un cadre agréable. »

« L'idéal serait que ces logements soient situés dans des endroits où se trouvent des commerces et services de proximité afin de permettre aux personnes âgées de conserver une certaine autonomie et vie sociale. »

**H., 62 ans, Groupe « vulnérables »**

En 2019, 77 % des résidences autonomie, se situent à proximité des commerces et des services. La même proportion dispose de transports en commun à proximité (77 %) et 34 % mettent un mode de transport à disposition (Enquête EHPA, DREES, 2019).



### **L'accès facilité à une offre de soins infirmiers et médicaux**

La possibilité de mobiliser son réseau médical habituel, et en parallèle l'accès facilité aux services au sein du lieu de résidence, peuvent également retenir l'attention des seniors.

**Un retraité sur quatre (26 %) motive son intérêt pour l'habitat intermédiaire par l'accès à des soins infirmiers ou médicaux et 17 % par la possibilité de conserver son médecin traitant.**

« Il y a un accès facilité aux soins infirmiers, pour le kiné par exemple, la résidence est prioritaire dans la commune, le personnel intervient plusieurs fois/semaine dans la résidence, ils n'ont plus besoin de prendre la voiture. »

**Aidant dont les parents sont en résidence services**

---



### **Une offre de services à la carte**

Les seniors et les proches aidants interrogés sont sensibles à la possibilité de mobiliser une offre de services, modulable en fonction des besoins du senior. Il s'agit ici pour le senior de se décharger de certaines contraintes du quotidien... **Un retraité sur quatre (23 %) considère l'accès à des services partagés tels que la restauration, le ménage, la blanchisserie comme un critère d'intérêt envers l'habitat intermédiaire, 8 % sont également sensibles à la possibilité de bénéficier d'un service de portage de repas à domicile.**

« Un logement idéal regrouperait plusieurs logements et des parties communes, toutes facilement accessibles, ainsi que des services dédiés (restauration, ménage, activités, paramédical, médicaux). »

**F., 64, Groupe « réfractaires »**

---

« Au besoin je peux me soulager de cette tâche-là, si j'ai pas envie ce jour-là. »

**H., 64 ans, en couple, dpt 94**

---

« Depuis leur entrée en résidence services, ils sont hyper apaisés, déchargés de l'intendance quotidienne [...] C'est un investissement aussi sur leur santé physique et mentale. » (Aidant dont les parents sont en résidence services)

« Il n'y a plus de contraintes pour certains travaux d'entretien, qui nous contraignent quand on est seul, par exemple tondre le terrain. »

**F., 73 ans, dpt 77**

En vieillissant les seniors sont parfois moins motivés pour se préparer des repas (en raison de l'isolement social, l'éloignement géographique et la difficulté de se réapprovisionner...). Or bien manger est une composante essentielle du bien vieillir. Une mauvaise alimentation peut favoriser le surpoids, une augmentation de la tension artérielle, hypercholestérolémie, diabète, maladies cardiovasculaires... Ainsi **l'offre de restauration, avec des plats équilibrés** peut aussi constituer un levier à l'entrée vers les formes d'habitat qui le proposent, à condition toutefois qu'elle soit de qualité en termes de goût notamment.

Par ailleurs, **la mobilité vers l'habitat intermédiaire est envisagée pour ne pas contraindre les proches. La moitié des seniors (54 % des retraités et 50 % des futurs retraités) qui se disent prêts à y vivre, le justifient par cette raison.**

Au moment de l'enquête, **9 % des retraités reçoivent une aide régulière de leurs proches**, ou d'une personne rémunérée pour accomplir les tâches ménagères (entretien de la maison, repas...), qu'elles ne peuvent plus difficilement accomplir en raison de leur santé.

**Se projeter pour préserver les enfants** est un facteur favorisant la réflexion d'un ailleurs, d'un habitat adapté aux besoins de l'âge qui soulagerait par ses fonctionnalités (sécurisation, prévention, accompagnement) les proches aidants. Il s'agit de ne pas être un poids pour les enfants. « Le souci des autres, avant le souci de soi » (Nowik et alii, 2011) est un moteur de la projection vers un habitat adapté ou un habitat alternatif.

« Mes enfants, dont je suis proche, ne me laisseront peut-être pas aller en maison de retraite... Je ne veux pas y aller mais je ne veux pas être une charge pour eux ! »

**F., 66, dpt 72, en couple**

---

« Ce qu'on veut surtout, c'est ne pas être à la charge des enfants. »

**H., 63 ans, dpt 37**

---

« Si j'envisage de quitter ma maison d'ici 15 ans environ, soit pour des raisons de santé ou ne pouvant plus entretenir la maison, je partirai dans une résidence senior, afin de ne pas me sentir seule et d'avoir un peu d'indépendance. La résidence senior permet d'avoir un accompagnement pour les divers problèmes que l'on peut rencontrer lorsque l'on est âgé ; car je ne voudrais pas dépendre de ma fille. Je ne voudrais pas être une charge pour elle. »

**F., 67, Groupe « vulnérables »**

---



Certains seniors tiennent toutefois un discours ambivalent. Fabien, actuellement en couple, déclare ne pas vouloir devenir une charge pour ses proches, mais leur laisse la responsabilité de prendre la décision de le « placer » dans un logement adapté, si cela s'avère nécessaire. Il témoigne de l'expérience douloureuse, de sa mère brutalement placée en Ehpad, et éprouve des difficultés à se projeter dans un autre logement que son domicile.

« Je dis toujours (à mes enfants) : je ne veux pas être un boulet pour vous. Je ne veux pas être une contrainte pour vous, il faudra faire ce qu'il faut en temps et en heure. Je ne sais pas si je pourrais prendre la décision moralement, moi ou ma femme. [...] j'ai beaucoup souffert de ça avec ma mère. C'est un moment difficile de sa vie. J'espère ne pas en arriver là. [...] ça peut être envisageable quand vous ne pouvez plus faire grand-chose vous-même, vous ne pouvez pas solliciter les enfants toutes les cinq minutes. »

**H., 60 ans, en couple, dpt 78**

L'absence potentielle d'aidant familial, et le fait de résider en milieu rural plaident également pour une mobilité vers un habitat intermédiaire, certains s'interrogent sur la possibilité de mobiliser les services d'aides à domicile dans leur territoire « reculé ».

Lorsqu'ils ne sont pas satisfaits de leur cadre de vie, les seniors pointent en premier lieu l'éloignement des commerces (35 %), mais aussi des différents services tels que l'accès aux soins (27 %), aux services publics (26 %), ou aux services à domicile (11 %).

**La proximité des centres d'activités et l'offre servicielle** constituent des éléments centraux, pour favoriser le maintien de l'autonomie.

D'autant que l'habitat intermédiaire **est généralement perçu comme le dernier logement.**



### **Le bénéfice d'un environnement sécurisé**

La question du maintien à domicile ne se résume pas à la stricte accessibilité ou l'adaptation du logement, la question de l'environnement occupe également une place centrale. Pauline Delance (2018) identifie sur trois piliers au maintien à domicile des personnes âgées : le fait de disposer d'un logement adapté ou tout au moins accessible, **vivre dans une ville à l'environnement bien-veillant**, pouvoir se déplacer dans l'espace public.

**Un cinquième des retraités (21 %) porte un intérêt envers l'habitat intermédiaire pour l'accès à un environnement sécurisé.** Lors des entretiens qualitatifs, les femmes seules, éloignées de leurs proches **mentionnent plus particulièrement le besoin de se sentir en sécurité.** La présence des pairs, d'un personnel formé, d'un gardien la nuit, sur lesquels elles peuvent compter en cas de besoin, ou encore la mise à disposition d'un service de télé alarme contribuent ainsi à rassurer le senior mais aussi les proches.



Je peux toujours appeler le gardien au besoin, il est très sympa. »

**F., 76 ans, dpt 92**

« Il y a une bonne prise en charge. [...] c'est très confortable, sécurisant. »

**Aidant, dont les parents sont en résidence services**

---

« Quand on est seule, il faut y penser quand même vite, surtout quand on est assez isolée »

**F., 74, dpt 59**

---

Au moment de l'enquête **4 % des retraités sont équipés d'une télé-alarme, 3 % n'en disposent pas mais souhaiteraient être équipés, 55 % pourraient l'envisager si le besoin s'en faisait sentir.** Le coût est cité en tête des freins à l'acquisition du dispositif (38 % de ceux qui souhaiteraient s'équiper, devant le fait de ne pas savoir où ni comment l'obtenir (24 %).

La présence de co-résidents et du personnel au sein de l'habitat dédié contribuent également à rassurer les proches.

« L'accueil, la convivialité, l'infrastructure, la direction, il y a une écoute forte et un soutien. Une bonne ambiance. C'est très lumineux c'est appréciable, moderne, moralement c'est mieux. »  
(aidant dont les parents ont emménagé en résidence services)

**Couple, 78 et 73 ans, dpt 77**

---



## Vivre en société et lutter contre l'isolement

Ce type d'habitat est par ailleurs perçu comme garant du maintien de lien social, ou encore de stimulation intellectuelle (l'intergénérationnel). **13% des retraités portent un intérêt à l'habitat intermédiaire notamment pour la possibilité de partager des moments collectifs, de convivialité, « choisis ».**



Je préfère être chez moi mais si je suis isolé, je préfère être en hébergement collectif. »

**H., 70 ans, dpt 94**

---



Le fait d'être avec d'autres personnes, ne pas être dans la solitude. La solitude c'est quelque chose qui m'a fait peur, où je vais c'est un lieu-dit, souvent ce sont des gens beaucoup plus jeunes qui vivent chacun chez soi. Ça permettrait de se faire des nouveaux amis, ça serait plus convivial. »

**F., 73 ans, vit seule, dpt 77**

---

**Selon l'enquête quantitative les deux-tiers (66 %) des retraités interrogés déclarent déjà souffrir de solitude (2 % tous les jours ou presque, 6 % souvent, 22 % de temps en temps, et 35 % rarement).**

« La participation sociale des personnes âgées ralentit le déclin cognitif et fonctionnel, participe d'une diminution de la consommation des médicaments et des symptômes dépressifs et au contraire permet une amélioration de la perception de l'état de santé et une augmentation de la sensation de bien-être. »

**Raymond et al., 2008 ; Sirven et Debrand, 2013**

---

**Les animations**, les lieux communs, sont propices au développement des relations avec l'entourage. Le fait de **disposer d'un vivier associatif**, pour avoir la possibilité de se distraire d'une manière ou d'une autre, de se rendre utile, sans être coupé de la vie sociale, contribuent à l'épanouissement du senior. Cela nécessite en priorité d'habiter **en centre-ville ou dans le village, ou de disposer d'un réseau de transport adapté**, ou la mise à disposition d'une navette par le lieu de résidence. Certains retraités évoquent également la nécessité de disposer d'un parking pour leur voiture ou vélo, garants de leur autonomie, tant que leur état de santé le leur permet.

« Avant elle se déplaçait beaucoup à vélo. Elle s'était renseignée pour disposer d'un parking pour son vélo, qu'elle ne peut plus utiliser pour se déplacer aujourd'hui. »

**Aidant dont la maman est en résidence autonomie**

---

« Je vois l'avantage de vivre à plusieurs, d'être en communauté sans le truc communautaire à 100%. On partage des jardins, et cela permet d'avoir une relation de voisinage forte, c'est autre chose que d'habiter dans un immeuble où vous ne connaissez personne. Là c'est un choix communautaire, c'est du partage, c'est amener un dynamisme, parce que vous êtes plus dynamique quand vous êtes à plusieurs que quand vous êtes seul. »

**Abdellak (groupe « Les vulnérables de l'avancée en âge »**

---

« Le maintien de l'autonomie me séduit, ainsi que la possibilité de renouer des liens tout en gardant son indépendance et son cadre de vie. »

**Chantal, F., 64, Groupe « réfractaires »**

---

« Pour sensibiliser les seniors à l'adaptation du logement en fonction de l'âge, il me paraît important d'appuyer sur le confort adapté, la sécurité du logement. Mais il ne faut pas oublier le côté socialisation de l'homme, son besoin de vivre avec des gens de tous âges. »

**J. J., H., 65 ans, Groupe « réfractaires »**

---

Les personnes qui se sentent isolées, en particulier celles qui **résident seules**, éloignées de leurs proches, ou sans enfants envisagent davantage (et plus tôt) de s'installer dans un habitat adapté. **La perte d'un conjoint**, semble propice à la mobilité vers l'habitat intermédiaire. Le projet pour un couple de demeurer dans son logement peut être contrecarré par le décès de l'un de ses membres. La perspective de se retrouver seule (le plus souvent des femmes dans notre panel) conduit certaines personnes à s'orienter alors vers une structure collective par crainte de l'isolement.

« Quand on vit seule, il faut y penser quand même vite, surtout quand on est assez isolée... Je n'ai plus de famille. »

**F., 74 ans, dpt 59, veuve, en deuil de son seul fils, un petit-fils vivant dans une autre région et qu'elle voit peu**

---

« Si je me retrouve toute seule, la solitude est encore plus difficile en vieillissant, quand vous perdez votre autonomie. »

**F., 66 ans, dpt 37**

---

« Si je ne peux plus rester seule, je serai obligée de déménager en maison de retraite ou une maison médicalisée. »

**F., 76 ans, dpt 94**

---

« Dès qu'il y a de l'aide à domicile dans un couple, il faut s'inquiéter du moment où on sera seul. »

**H., 63 ans, dpt 93**

---

Les seniors évoquent en effet le besoin de maintenir des relations sociales. Ils penchent ainsi pour **les résidences à taille humaine** qui favorisent l'interconnaissance et les échanges.

« Je préfère être chez moi mais si je suis isolé, je préfère être en hébergement collectif. »

**H., 70 ans, dpt 94**

---

« Je voulais que ça soit gai, ici on croise les gens, on se dit bonjour, on vous sourit, il y a de la gaieté. »

**H., 75 ans, veuf, vit en résidence services**

---

Marie-Claude projette de déménager en province dans une ancienne maison familiale dont elle a hérité. Elle a contracté un crédit sur dix ans pour réaliser d'importants travaux de rénovation et quelques travaux d'adaptation au vieillissement. Elle se montre toutefois inquiète face au risque d'isolement relationnel. Lorsque sont évoqués les différents types de logement intermédiaire, la Marpa retient particulièrement son attention, elle déclare en fin d'entretien qu'elle s'informerait sur ce type de résidence, disant qu'elle pourrait l'envisager une fois son crédit remboursé.

« Le fait d'être avec d'autres personnes, ne pas être dans la solitude. La solitude c'est quelque chose qui m'a fait peur, où je vais c'est un lieu-dit, souvent ce sont des gens beaucoup plus jeunes qui vivent chacun chez soi. Ça permettrait de se faire des nouveaux amis, ça serait plus convivial. »

**F., 73 ans, vit seule, dpt 77**

---



À l'inverse, **la vie en couple peut constituer un frein** au projet de mobilité vers un habitat intermédiaire. Les couples considèrent pouvoir compter l'un sur l'autre en cas de problème de santé, et sont moins confrontés aux situations d'isolement. Chacun est cependant conscient du risque de vulnérabilité dans le cas où il se retrouverait seul à son domicile.

« On l'a aménagé au mieux pour pouvoir y rester définitivement. Mais si on se retrouve seul, c'est différent. »

**F., 62 ans, dpt 75**

Les jeunes retraités ou retraités vivant en couple avec une personne plus jeune (jusqu'à 10 et 20 ans dans notre échantillon), parfois encore en activité, éprouvent d'autant plus de difficulté à se projeter : comment réfléchir à l'habitat alternatif alors que l'on vit avec une personne encore dans la vie active pour quelques années ?

**Par ailleurs, la possibilité d'emménager en couple au sein d'un habitat dédié, n'est pas nécessairement connue alors que l'habitat intermédiaire permet un certain répit à l'aidant par l'accès aux services, à la solidarité du collectif.**



# **Les stratégies en matière d'adaptation du logement et de mobilité**

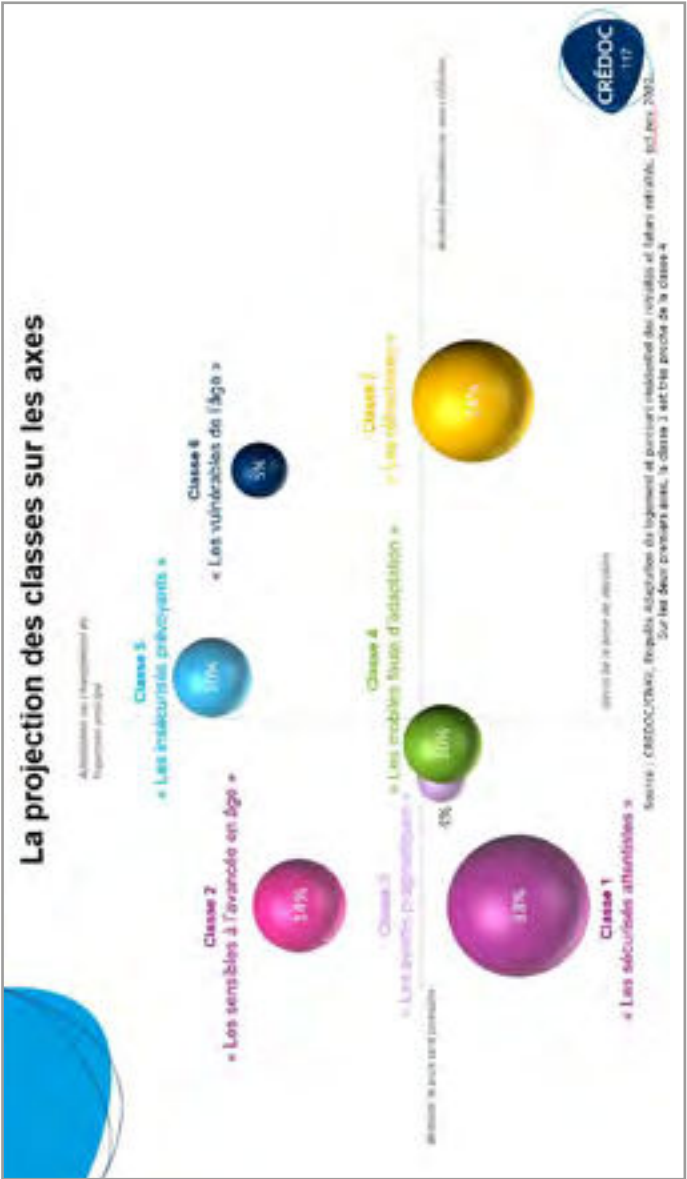
Pour mieux appréhender les différentes stratégies des seniors en matière d'adaptation du logement ou de mobilité résidentielle en prévision du vieillissement, une **typologie<sup>[1]</sup>** a été **élaborée à partir des données issues de l'enquête quantitative**.

Douze variables ont été mobilisées :

- la satisfaction envers leurs conditions de logement, l'attachement au logement actuel, la réalisation de travaux d'adaptation en prévision du vieillissement, Les meilleurs moments identifiés pour réalisés les travaux et être informés ;
- la connaissance et l'intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire entre le domicile et l'Ehpad, ainsi que le moment le plus opportun pour être informé sur ces différentes formes d'habitat.

Sept groupes d'individus homogènes ayant des caractéristiques proches au sein d'un même groupe ont été identifiés.

[1] Deux méthodes d'analyses ont été mobilisées. Dans un premier temps, l'analyse des correspondances multiple, qui consiste à représenter des individus selon deux axes. En l'occurrence : un premier axe porte sur la façon dont les individus se projettent en termes d'anticipation ou recul de décision au regard de l'adaptation ou changement de logement. Le second axe représente la façon dont les individus projettent une mobilité résidentielle (le plus tard possible, ou immédiate voire non réfléchie). Dans un second temps, la classification ascendante hiérarchique permet de calculer la distance entre deux individus à partir des axes construits, les individus dont les réponses sont proches sont associés à une même classe.



Source : Crédoc/Caisse nationale de l'Assurance retraite, enquête adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022.

## « Les sécurisés attentistes » (Classe 1, 33 %)

**Plutôt favorisés, et en bonne santé**, les seniors de cette première classe se montrent particulièrement **satisfaits de leurs conditions de logement** et de leur cadre de vie. Ils sont proportionnellement plus nombreux à ne pas avoir réalisé de travaux et à ne pas en prévoir.

Leur stratégie, ou plutôt leur **absence de stratégie**, en matière d'adaptation du logement à l'avancée en âge ou en matière de mobilité résidentielle est principalement **axée sur la survenue (d'éventuels) problèmes de santé**. Moments où ils seraient d'ailleurs plus réceptifs à l'information.

Ils ont une meilleure connaissance de l'habitat intermédiaire. L'aspect serviciel et qualitatif de l'habitat intermédiaire est un motif principal d'intérêt, mais n'est envisagé qu'à la survenue d'un souci important de santé.

- Ces seniors seraient probablement plus sensibles au diagnostic du logement pour appréhender les solutions envisageables, ainsi qu'aux informations concernant les aides financières pour la réalisation des travaux.
- **Concernant l'habitat intermédiaire, ils devraient être plus attentifs** à l'accès facilité aux soins et la possibilité de maintenir la mobilisation des services d'aide à domicile, et, ainsi qu'aux ateliers prévention, activités. Le fait d'avoir la possibilité de bénéficier d'une superficie adaptée aux besoins devraient également les aider à se projeter dans ce type d'habitat.

## « Les sensibles à la prévention de l'avancée en âge » (Classe 2, 14 %)

Plus jeunes et plus favorisés que la moyenne des seniors interrogés, les seniors de la Classe 2 se montrent **plutôt satisfaits de leurs conditions de logement** au regard de leurs conditions de santé. **Ils font toutefois plus souvent état d'un certain nombre d'éléments inadaptés** au vieillissement et sont **proportionnellement plus nombreux à envisager des travaux**.

Un tiers d'entre eux envisagent d'ailleurs une mobilité à plus ou moins long terme, notamment en vue de résider dans un logement plus adapté à l'avancée en âge.

Particulièrement **mal informés sur les aides à l'adaptation du logement**, ils sont en revanche **mieux informés sur les différentes formes d'habitat intermédiaire**, pour lesquelles ils font preuve d'un plus grand intérêt (+ 11 pts au regard de l'ensemble des retraités et futurs retraités).

- Les seniors de cette classe seraient plus réceptifs à l'information en matière de prévention d'adaptation du logement, dans les deux à trois ans qui suivent l'entrée en retraite.
- Au regard de l'habitat intermédiaire, ils devraient être plus sensibles à l'accès aux services partagés.

## « Les avertis pragmatiques » (Classe 3, 4 %)

Les seniors de cette troisième classe ont des **profils assez proches de la moyenne** des retraités et futurs retraités interrogés. Il se démarquent toutefois au regard de leur situation économique (sensiblement **plus favorisés**) et familiale (**plus nombreux à vivre seuls et à ne pas avoir d'enfants**).

Particulièrement attachés à leur cadre de vie, **près d'un tiers envisagent des travaux d'adaptation de leur logement en vue du vieillissement**. Quant à la mobilité résidentielle, elle est plutôt envisagée à long terme pour se rapprocher des transports et des commerces.

Ces seniors **disposent d'une plus grande « expérience » des différentes formes d'habitats intermédiaires**, pour connaître quelqu'un qui y réside ou les avoir visités (notamment lors de recherche d'un hébergement pour un proche). L'intérêt pour ces formes d'habitat pourrait se confirmer **si le besoin d'aide au quotidien se faisait sentir** (VS gros souci de santé). Il n'y a selon eux **pas de meilleurs moments pour être informés** en matière de prévention et d'adaptation du logement ou sur les différentes formes d'habitat intermédiaire.

- Les avertis pragmatiques, devraient être plus sensibles aux informations concernant les différentes solutions permettant de se maintenir dans leur logement, y compris les aides techniques, les aides financières aux travaux, ainsi que l'accompagnement au diagnostic du logement. Un suivi personnalisé leur permettrait probablement d'engager plus facilement les travaux.
- Au regard de l'habitat intermédiaire, ils devraient plus se laisser séduire par l'accès facilité aux soins, et les services partagés.

## « Les mobiles faute d'adaptation » (Classe 4, 10 %)

Dans cette classe, **les personnes en couple et les femmes sont surreprésentées**. Les seniors se montrent plutôt autonomes, et ont une moindre propension à solliciter leurs proches.

Leur comportement en matière de réalisation de travaux est proche de l'ensemble des retraités et futurs retraités avec une attention particulière à la rénovation et un peu moins à l'adaptation.

Ils font preuve d'une **meilleure connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire**, et parmi ceux qui sont intéressés, près d'un cinquième **ont déjà engagé des démarches** pour vivre dans ce type de logement.

Ils sont particulièrement réceptifs ou en attente d'information lors d'un changement de situation familiale.

- Les « mobiles faute d'adaptation de leur logement », se montreront plus sensibles aux informations sur les aides, voire l'accompagnement aux démarches (pour solliciter ces aides), ainsi qu'au diagnostic du logement et la mise en relation avec un artisan de confiance.
- La possibilité de bénéficier d'une superficie adaptée aux besoins, d'entretenir leur forme (activités, ateliers de prévention) et de disposer de moments de convivialité choisis sont susceptibles de séduire ces seniors et les inciter à se projeter vers une forme d'habitat intermédiaire.



## « Les insécurisés prévoyants » (Classe 5, 10 %)

**Moins favorisés financièrement**, les seniors de cette cinquième classe se montrent très attachés à leur logement, et s'inscrivent peu dans un projet de mobilité résidentielle. Ils sont proportionnellement plus nombreux à avoir effectué des travaux d'adaptation dans leur logement, et à connaître les aides financières.

Au regard de l'ensemble des retraités et futurs retraités, ils font preuve d'un plus grand intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire, notamment pour ne pas contraindre leurs proches en cas de problème de santé.

**L'approche de la retraite constitue pour eux un moment clé** pour recevoir de l'information en matière d'adaptation du logement à l'avancée en âge, et pour engager des travaux d'adaptation.

- **Les « insécurisés prévoyants », se montreront plus sensibles** à l'accompagnement d'un conseiller dans les éventuels projets d'adaptation du logement (diagnostic, solutions, démarches), ainsi qu'à l'accompagnement pour effectuer les démarches de mobilité. Ils devraient notamment être plus sensibles aux aides financières au déménagement.

- **Au regard de l'habitat intermédiaire, ces seniors devraient se montrer plus sensibles à l'opportunité de disposer d'un logement** (et des parties communes) adapté(es) au vieillissement. La possibilité de disposer d'une surface adaptée à leurs besoins, et la possibilité d'accueillir leurs proches pourrait également les séduire. Favoriser des moments de répit à leurs aidants au profit de loisirs partagés par exemple pourrait également retenir leur attention. Par ailleurs ils se montrent particulièrement attachés à la proximité des services, à l'accès facilité aux transports, la possibilité de conserver leur réseau de soins, le fait de résider au sein d'un lieu sécurisé (téléalarme, présence & veille de professionnels, et des pairs).

## « Les vulnérables de l'avancée en âge » (Classe 6, 5 %)

Cette classe se caractérise par une **surreprésentation de locataires** (près des deux tiers d'entre eux, dont la moitié résident dans le parc social), et de **personnes seules**. **Les dépenses liées au logement constituant une lourde charge** pour plus de la moitié d'entre eux (59 %).

Ils font état d'une **santé plus dégradée** et d'un **sentiment de solitude** plus prononcé que l'ensemble des retraités et futurs retraités interrogés.

**Particulièrement insatisfaits de leurs conditions de logement** (évoquant divers éléments inadaptés à leur avancée en âge), ils sont toutefois peu nombreux (en raison sans doute de leur statut résidentiel) à avoir réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement (81 % n'en ont pas réalisé et ne prévoient pas de leur faire). Ils sont par ailleurs **peu informés sur les aides** à l'adaptation du logement.

Ils sont en revanche largement **favorables à une mobilité à court terme**, notamment pour diminuer les dépenses liées au logement.

Ils se caractérisent par une moindre connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire, et semblent enfin plus réceptifs à l'information dans les deux à trois années qui précèdent la retraite.

Les « vulnérables de l'avancée en âge », pourraient être sensibilisés directement, ou indirectement via les bailleurs, aux aides financières aux travaux, aux aides techniques. L'accompagnement aux démarches pour solliciter les aides, et l'opportunité de bénéficier d'aide financière au déménagement devaient également les aider à engager des travaux (ou faire la demande)

- L'organisation de visites des différentes formes d'habitat à proximité de leur domicile, leur permettrait de découvrir différents atouts auxquels ils semblent sensibles : la sécurisation des lieux (téléalarme, présence et veille de professionnels et de pairs) ; le confort des logements, avec des superficies adaptées aux besoins. Le cadre de vie, la proximité des services, l'accès facilité aux transports et aux soins constituent d'autres points d'attention. Enfin, ils pourraient être séduits par l'opportunité de participer aux activités de prévention maintenir voire d'accéder à différents loisirs, et de maintenir (voire retrouver) une vie sociale.

## « Les réfractaires » (Classe 7, 24 %)

Sensiblement **plus âgés** que l'ensemble des retraités et futurs retraités interrogés, les comportements des seniors de cette classe en matière de travaux sont proches de la moyenne.

En revanche ils sont **nettement moins nombreux à envisager une mobilité résidentielle**. En réponse à l'expression des fragilités de l'âge, **seule l'adaptation du domicile est envisagée**. Ils ont par ailleurs une moindre connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire et se montrent **particulièrement réfractaires à l'idée d'y emménager**.

Bien qu'ils soient moins bien informés des dispositifs d'aides aux travaux, ils ont peu d'attentes en termes d'information, ou encore d'accompagnement.

- Les seniors de cette catégorie auraient particulièrement besoin d'être sensibilisés aux « risques » associés à un logement inadapté et aux solutions envisageables pour adapter leur logement à l'avancée en âge. Un accompagnement avec un diagnostic du logement, des conseils personnalisés, serait d'autant plus incitatif pour ce profil de seniors.
- Cette cible pourrait également faire l'objet d'un accompagnement à la réflexion vers un parcours résidentiel adapté. En valorisant les atouts des habitats intermédiaires auxquels ils sont sensibles tels que le confort, l'adaptation des logement (et donc la réduction des risques). Il semble notamment important de les aider à se repérer parmi les différentes formes d'habitat pour distinguer ceux qui relèvent du secteur médico-social (établissement public), et ceux qui relèvent du secteur lucratif.



# **La vie en résidence autonomie**

Cette partie rend compte des observations menées courant décembre 2023 et janvier 2024.

L'Observatoire inter régime des fragilités<sup>[1]</sup> identifie comme fragiles, les résidences qui respectent au moins l'un des 4 critères ci-après :

- Le propriétaire n'est pas gestionnaire de l'établissement : selon les données de l'enquête EHPA (DREES, 2019) un quart (24 %) des résidences autonomies sont dans cette configuration.
- La non-habilitation à l'aide sociale : 71 % sont dans ce cas (À noter par ailleurs que 19 % des résidences accueillent des bénéficiaires de l'Allocation de logement sociale (ALS), 75 % ont une convention relative à l'Aide personnalisée au logement (APL).
- L'ancienneté du bâti, à savoir une construction entre 1975 et 1989.
- Un nombre de logements inférieur à 50.

[1] Observatoire interrégime des situations de fragilité - Indicateurs : cartes, données et graphiques ([observatoires-fragilites-national.fr](https://observatoires-fragilites-national.fr)). Données sont issues des bases de données de la Cnam, de la Caisse nationale de l'Assurance retraite et de la MSA.

## Critères de fragilité des résidences choisies

	<b>Résidence des Hauts de France (59)</b>	<b>Résidence de Seine et Marne (77)</b>
Le propriétaire est gestionnaire	Non	Non
Bénéficiaire de l'action sociale	Oui	Non
Nombre de logements	156	80
Date de création	De 1982 à 1989	De 1975 à 1981

Les deux résidences choisies se différencient sur le plan géographique, dans la mesure où l'une est implantée en cœur de ville dans les Hauts-de-France (59), l'autre, un peu plus excentrée de Seine et Marne (77[1]). Tandis que de grands travaux de réhabilitation et adaptation des logements sont prévus dans la première résidence, la seconde a été entièrement réhabilitée courant 2021.

Les deux jours d'immersion au sein de chacune des deux résidences autonomie, ont permis « d'observer » la vie au sein de la résidence. Des entretiens individuels ont été menés auprès de quelques résidents (au gré de leurs allers et venues), de l'ensemble du personnel des résidences et de quelques membres de la famille des résidents (lors de leur visite).

[1] Les prénoms empruntés sont des pseudonymes.

Les chercheurs ont également assisté à diverses activités/animations : gymnastique adaptée, art floral, chorale, sophrologie, repas, fête de fin d'année... ou encore des visites ou entretien de préadmission menés par la direction.

Il s'agissait notamment d'appréhender le vécu des résidents, les interactions entre résidents, entre résidents et le personnel.

Enfin deux focus groupe, ont été animés courant janvier 2024 au sein de la résidence de Seine-et-Marne l'un avec des résidents, le second avec le personnel afin d'identifier les facteurs d'attractivité des résidences autonomies et les conditions de la vie sociale et du bien-être pour les résidents.

Dans les deux résidences, on observe une **hétérogénéité des profils des résidents**, du point de vue de l'âge et des fragilités. Certains se déplacent à l'aide d'un déambulateur, de fauteuil roulant, avec une assistance respiratoire. La plupart vivent seuls, les couples sont sous-représentés.

## Une déstabilisation à l'origine de la mobilité en résidence autonomie



### **Une mobilité envisagée à la suite d'une rupture familiale ou de problèmes de santé**

La mobilité vers un habitat intermédiaire, en l'occurrence la résidence autonomie, s'inscrit **dans une urgence relative**, souvent déclenchée par une rupture familiale telle que la perte d'un cohabitant, généralement un conjoint ou un parent.



Cette rupture fragilise le senior sur le plan **émotionnel, et peut affecter son autonomie**, les plus fragiles n'étant pas ou plus en mesure de se prendre en charge.

Damien vivait seul avec sa mère, lors de son décès, les frères et sœurs ont souhaité vendre la maison familiale.

« Pour eux c'était à moi de l'accueillir chez moi, mais chez moi c'est trop petit et je suis au 2ème étage sans ascenseur, lui ne peut pas monter, il a un double problème de mobilité et de vue. [...] Il n'aurait de toute façon pas pu rester dans cette maison tout seul, ça aurait été trop onéreux pour lui. »

**Sœur de Damien**

---

Cette rupture peut également **fragiliser le senior sur le plan financier**, ce qui rend difficile la prise en charge des frais de loyer ou d'entretien du logement.

Charles est entré en résidence suite au décès de sa mère, avec qui il a toujours vécu. Il n'était plus en capacité de payer le loyer de 950 € qu'ils partageaient, c'est l'assistante sociale qui l'a orienté vers la résidence autonomie.

**L'entrée en résidence autonomie est souvent liée aussi à des problèmes de santé**, suite à une chute, un malaise, ou encore AVC. L'emménagement en résidence est aussi parfois causé par une diminution ou une perte de mobilité et le besoin d'un logement adapté à l'avancée en âge.

« On a eu des problèmes de santé avec le Covid, ça nous a décidé. »

**Patrick**

---

« Mon père a 92 ans, il résidait chez lui maison en individuelle jusqu'en juillet 2023, ça devenait compliqué, il avait des problèmes cardiaques, il avait fait plusieurs chutes, plus des problèmes d'entretien de la maison... On s'était posé la question, s'il y avait moyen d'avoir quelque chose qui pourrait lui convenir, à côté de chez nous. »

**Fils de Daniel**

La sœur de Damien a fait les démarches pour qu'il entre en résidence suite à un AVC

Bruno, vivait seul depuis une rupture conjugale et souffrait d'une dépression, il par ailleurs été victime de deux AVC, entraînant des pertes d'équilibre et des chutes.

La **perte d'un animal** de compagnie peut également constituer un facteur de déstabilisation émotionnelle, précipitant ce besoin de changement.

Pour Yvonne, la perte de son chien a renforcé son sentiment de solitude, et semble avoir été l'élément déclencheur de sa décision d'entrer en résidence autonomie, une mobilité à laquelle elle songeait depuis plusieurs années.

L'entrée peut être envisagée par le senior lui-même ou suggérée par les proches. **L'accompagnement et le soutien des proches ou des aidants** sont le plus souvent déterminants pour faciliter cette transition vers un habitat mieux adapté aux nouvelles contraintes de vie. **Le choix de l'habitat est conforté par les proches souvent acteurs dans la recherche du logement, et présents lors de la visite.**

« J'ai appelé ma belle-fille (son fils est décédé), je lui ai dit il faut me trouver quelque chose avant l'hiver. »

Jeanine

« Ma fille nous a décidé à nous rapprocher. »

Patrick

« Des amis qui ont également emménagé en résidence autonomie, ça nous a incité aussi. »

Patrick

« J'avais un beau petit logement, j'étais habituée dans mon HLM, mais mon fils m'a dit tu seras mieux là que toute seule là-bas. »

Mathilde

Pour Bruno, les démarches de prospection ont été réalisées par sa nièce, dans le but de favoriser un rapprochement familial.

Dans les situations plus à risque, **le senior est orienté par un professionnel de santé ou un travailleur social**, qu'il s'agisse d'un médecin, d'un psychiatre, d'un travailleur social ou d'un service tutélaire.

Alban a été orienté par son médecin, en raison d'un état de santé dégradé, il cumule plusieurs pathologies ([diabète, asthme, cancer, un AVC en 2010 a impacté sa mobilité...]. À l'époque, il était addict au tabac et à l'alcool (un état dépressif suite à une séparation) « Je n'étais pas bien chez moi ». Les démarches ont été effectuées en lien avec l'assistante sociale.



## **Une structure rarement connue avant l'entrée**

Selon les dires des résidents, la résidence autonomie est souvent découverte lors de recherches sur internet ou par le bouche à oreille, voire par la publicité.

Patrick a trouvé la résidence autonomie en prospectant sur internet

La sœur de Damien a connu l'existence de la résidence autonomie par le biais d'un flyer déposé dans sa boîte aux lettres.

Jocelyne a été conseillée par le chauffeur de la navette du CCAS dédiée aux seniors qu'elle mobiliser pour se rendre chez le médecin. Il lui a transmis un prospectus de la résidence.

**La localisation prime d'ailleurs sur la structure elle-même.** Le choix de la résidence est principalement effectué en fonction de la localisation, souvent à proximité des enfants ou du domicile historique du résident, rares sont les résidents qui se sont renseignés pour d'autres formes d'habitat ou ont visité une autre résidence.



On connaissait le quartier. »

**Patrick**

---

Jocelyne est l'une des rares personnes rencontrées qui a visité plusieurs résidences. Elle avait initialement envisagé aller en Province dans une région où elle passait les vacances avec son mari (décédé), mais a finalement opté pour emménager dans la résidence autonomie située à proximité de son domicile historique et de ses enfants.

« Je voulais rester dans le secteur. »

**Jocelyne**

---

À noter : les résidences autonomie observées sont souvent peu ou mal signalées dans leur environnement. Il est notamment difficile de les identifier de l'extérieur.



### **Le besoin de lien social, de se sentir en sécurité, préserver sa santé...**

Hors évènement familial ou de santé, les motivations pour entrer en résidence autonomie sont variées et répondent à divers besoins des personnes âgées.

**Le rapprochement familial** est une raison fréquente, permettant de se rapprocher de ses proches tout en conservant une certaine indépendance.

« C'est pas loin de chez moi, à 7 km, je peux y être rapidement. »

**Sœur de Damien**

---

**La vie sociale** est également un facteur déterminant, car les résidences autonomie offrent une communauté et des activités pour **rompre l'isolement et l'ennui**.

Jacqueline envisageait depuis quelques années quitter sa maison individuelle inadaptée à l'avancée en âge (étage, pas de sanitaire en rez-de-chaussée) au profit d'un habitat intermédiaire.

L'approche de l'hiver et les crises d'angoisses de plus en plus présentes l'ont incitée à passer le cap.

« J'avais des nausées et des palpitations le matin, j'en pouvais plus, je ne me voyais pas passer l'hiver, avec trois semaines sans voir personne. (...) « Je suis venue au bon moment, il fallait que je parte avant la déprime. »

**Jacqueline**

---

« Avant je m'ennuyais, j'avais pas d'activité, mais enfants m'ont dit, tu vas pas rester comme ça... Mais c'est moi qui ai décidé. Mon fils a vu que c'était bien. » Jocelyne participe aux diverses activités proposées : séances de gymnastique deux fois par semaine, théâtre, chant, peinture, jeux, sorties cinéma...

---

« Je m'ennuyais, j'avais beaucoup d'amis, mais certains sont encore actifs, d'autres sont décédés., et à notre âge on se fait plus beaucoup de copains. »

**Jacqueline**

---

Les services proposés, comme les repas, offrent un **confort de vie** et libèrent les résidents de certaines contraintes (gérer les courses, préparer les repas).

**La sécurité** est un autre aspect crucial, souvent souligné par les proches et les personnes âgées elles-mêmes, notamment après un malaise ou un incident. L'emménagement dans un logement adapté garanti un certain confort, et contribue à sécuriser le senior et à le maintenir en bonne santé en limitant les risques de chutes. **La présence des professionnels et la collectivité (co-résidents) rassure également les proches. Ils peuvent ainsi compter sur une veille du personnel et des résidents.** Dans l'une des résidences, l'ensemble des résidents ont été formés aux gestes de premier secours.

« (Motivations à l'entrée en résidence autonomie) Sortir de son isolement, l'ennui, et lui apporter la sécurité. Dans son appartement au sein de la résidence autonomie il y a beaucoup moins de risque que chez lui, le logement est adapté, avant il avait un sous-sol, une terrasse, c'était une inquiétude pour moi-même si on l'appelait tous les jours. Il vivait seul depuis 3 ans. Mes parents faisaient beaucoup de vélo, c'était leur occupation principale, ensuite ma mère est tombée malade. Il y avait plus grand-chose, le sport à la TV, donc il passait ses journées devant la TV, et jardiner un peu. [...] Il avait un bracelet alarme qu'il mettait plus ou moins, et quelque fois il tapait la montre en bricolant. Du coup je le rappelais, mais parfois je n'arrivais pas à le joindre, c'était inquiétant : C'est une résidente qui a donné l'alerte lorsqu'il est tombé. »

#### **Fils de Daniel**

---

La surface de vie réduite, permet également de diminuer efforts physiques et la charge mentale liée à l'entretien d'un logement plus grand (frais, travaux à envisager...).

Yvonne propriétaire a souhaité diminuer la charge physique liée à l'entretien de la maison et du jardin

« je me suis dit qu'il était temps de me reposer. »

**Yvonne**

---

« Les personnes viennent chercher la sécurité, la convivialité, parfois on va les chercher. »

**Personnel résidence autonomie**

---

« Je ne savais plus faire le ménage dans la grande maison. J'aurais dû faire des frais pour mettre l'électricité aux normes, 15 000 € à mon âge, après ça va être la toiture, j'y étais depuis 60 ans. »

**Jeanine**

---

L'accès à la restauration est particulièrement apprécié des messieurs, relativement démunis sur ce sujet. Dans l'une des résidences, les résidents sont invités à prendre 2 repas par semaine à la restauration, dans l'autre, les résidents y prennent leur repas chaque jour

**Enfin, l'accompagnement administratif et la coordination des soins constituent des motivations supplémentaires, assurant une prise en charge globale et sécurisante.**

Certains expriment leur désir ne pas être une charge pour leurs proches.



« Pour que mes enfants soient tranquilles au cas où il m'arrive quelque chose, j'ai pris la décision, j'y pensais depuis plusieurs années. ». Une de ses filles était pourtant réticente à ce projet « elle avait vu les papiers de la résidence sur un meuble à la maison, et m'avait dit 'tu ne vas pas aller là ?' »

**Yvonne**

---



### **Des réserves et des inquiétudes en amont de la visite**

Avant d'entrer en résidence certains seniors expriment leur **crainte de perdre leur liberté** et leur indépendance, préjugant des contraintes horaires, des restrictions sur la liberté d'aller et venir, du poids de la collectivité...

« Au début on appréhende, on connaît pas on a peur d'être là avec tout le monde. »

**Mathilde**

---

La **réduction de la surface de vie** peut aussi être un facteur d'inquiétude, les seniors s'interrogent notamment sur **le devenir de leur mobilier** (souvent encombrant et inadapté à des surfaces réduites) ou encore la possibilité **d'accueillir leurs proches** lorsque ceux-ci sont éloignés.

**La crainte de ne pas s'habituer à ce nouvel environnement**, incite certains propriétaires à conserver leur logement le temps de tester la vie en résidence, et disposer d'une solution de repli si cela ne leur convenait pas.

Ginette a préféré conserver sa maison quelques temps, au cas où elle ne s'adapte pas dans la résidence autonomie, elle a d'ailleurs racheté des meubles adaptés à ce nouvel environnement.

« Elle est bien, c'est une semi-collectivité, qui a l'air de lui aller très bien [...] Elle commence à se faire à l'idée de vendre, et qu'il faudra peut-être un jour, aller vers d'autres structures comme un Ehpad. »

**Fils de Ginette**

---

Mais cela induit aussi des coûts supplémentaires (entretien de la maison, impôts, redevance...), d'autant que les propriétaires ne sont plus habitués à payer un loyer.

« On n'est pas chez soi, on est en location, on paye un loyer, ça fait pas mal de charges. »

**Patrick**

---

Les seniors qui ont un **animal de compagnie** se sont inquiétés de la possibilité d'emménager en résidence. L'accueil ne semble pas systématique. L'une des résidences les accepte (à l'entrée) sous réserve d'une attestation indiquant les coordonnées de la personne susceptible de s'en charger en cas de souci.

Toutefois les réserves et inquiétudes éprouvées avant l'entrée en résidence sont peu évoquées spontanément par les résidents, ce qui laisse penser qu'une fois le cap de l'emménagement franchi, ils s'y sentent généralement bien.



### **La visite et l'entretien de préadmission : deux étapes clés dans la décision d'entrer en résidence autonomie**

La visite de la résidence, et l'entretien de préadmission avec le personnel de la résidence (notamment la direction) constituent deux moments clés dans la décision d'entrer ou non en résidence autonomie.

#### **La visite**

Comme en témoignent les résidents **les premières impressions** lors de la première visite sont déterminantes. La propreté des lieux, l'aménagement des locaux, le cadre de vie, le personnel sont autant d'éléments susceptibles de séduire (ou dissuader) les résidents potentiels.

La modernité de la résidence du Val-de-Marne complètement rénovée durant la période Covid a séduit de nombreux candidats, qui pour certains, la connaissaient « dans son jus » et n'auraient pas souhaité y entrer sans la réalisation de travaux. L'accès à un extérieur, la possibilité d'avoir un balcon sont des éléments importants identifiés dès la visite. Le fait de pouvoir visiter des appartements occupés ou de voir sur des photos des configurations différentes d'aménagement permet également de mieux projeter les potentialités du logement.

« Très propre, il y a un parc, c'est bien l'été pour se balader, sortir. [...] ça n'a pas été la peine de chercher ailleurs. (...) On a été « agréablement surpris par les professionnels. »

**Patrick**

---

« C'est très bien, propre, beau, cadre sympa, idéal pour lui, pas loin de chez nous, ça nous permet d'y aller régulièrement, un beau cadre, on n'a pas aussi bien chez nous, c'est bien tenu. »

**Fils de Daniel**

---

« Très bien, un personnel charmant, on avait pris rendez-vous avec la directrice, on a vu toute l'équipe, on a visité, c'était tout neuf, tout propre, l'appartement était très bien, que du positif. Et c'était à 5 mn de chez moi. »

**Fils de Ginette**

---

« La 1<sup>ère</sup> fois où il a visité, il a voulu le petit balcon il était heureux, il arrêta pas de remercier. (...) On a trouvé ça super, vraiment bien, une salle avec machine et sèche-linge [...] Un petit parc derrière où aller marcher. [...] L'été, ils peuvent aller manger dehors. »

**Sœur de Damien**

---

**Le témoignage des résidents contribue également à rassurer et mettre en confiance les visiteurs (seniors et proches).**

Lorsqu'Yvonne a visité une première fois la résidence avec sa fille, une résidente lui a confié

« on est bien ici, c'est très bien ». Lors de la seconde visite, elle a de nouveau croisé des résidents « un groupe de 4 à 5 personnes qui m'ont encouragée à venir. »

**Yvonne**

---

Les portes ouvertes, et les visites organisées par les résidents eux-mêmes, semblent un bon moyen de faire connaître la résidence et de susciter l'intérêt de possibles futurs résidents qui ont ainsi un premier contact concret et informel avec la structure. Dans l'une des résidences, un système de parrainage a pu être mis en place pour faciliter l'accueil et l'adaptation des nouveaux venus.

### **L'entretien de préadmission**

L'entretien de préadmission vise à apprécier les motivations du potentiel résident, son contexte familial, son état de santé, et **ses attentes** aux regards de la résidence autonomie. Sont également présentés le mode de fonctionnement de la résidence, les services proposés, le projet social.

**La clarification concernant le fonctionnement de la résidence autonomie, les règles de vie, les tarifs (redevance, offre servicielle...) contribue à instaurer un climat de confiance.**

« Ici je me sens en confiance, tout est bien établi et clair, on nous a donné les tarifs. »

**Jacqueline**

Pour éviter les déconvenues, et les éventuelles frustrations, cette responsable met l'accent sur **l'importance de s'assurer que le projet de vie du résident potentiel soit en phase avec le projet social de la résidence**. Lors des entretiens de préadmission, elle insiste notamment sur le partage de temps de vie collectifs, le souhait de nouer des liens, de participer à la vie de la structure. Les résidences autonomies proposent un projet d'établissement, ont une vocation de prévention de la perte d'autonomie qui appelle un certain engagement des résidents et une relative solidarité (entraide). Des personnes qui rechercheraient davantage une relation de services pourraient être plus intéressées par l'offre de résidences services seniors.

« Il faut qu'il y ait une appétence pour le collectif... Sinon ils seront en attente de services qu'on sera pas en mesure de leur donner, comme la conciergerie. »

**Responsable résidence autonomie**

Cet entretien peut déjà servir à poser les bases d'un projet personnalisé. Il permet d'appréhender les passions du seniors, les compétences qu'il souhaiterait partager, ses desideratas, ses contraintes et envisager les éventuels services à mobiliser (aide-ménagère, soins infirmiers...).

## **Observation d'un entretien de préadmission**

L'entretien se déroule dans un salon de la résidence « pour que ça soit plus convivial », en présence de la directrice et d'un agent administratif (avec qui le senior a préalablement échangé par téléphone).

La directrice amène le senior à décrire son contexte familial global et s'enquiert de ses attentes.

Paul, ancien ingénieur septuagénaire cherche un T2 au sein d'une résidence senior. Il est a priori soutenu par ses enfants qui pensent qu'emménager en RA est une bonne idée.

Séparé depuis un an de son épouse (avec qui il est toujours marié selon le régime de la communauté des biens). Il a trois enfants et quatre petits-enfants qu'il ne voit pas souvent (car éloignés géographiquement). Son épouse souffre d'une pathologie neurodégénérative (démence à corps de Léwy, DCL) et a coupé tout lien avec l'ensemble des membres de sa famille. Une situation traumatisante pour toute la famille, il est lui-même toujours sous anti-dépresseur.

Propriétaire d'une maison individuelle de 170 m<sup>2</sup> avec un grand jardin (2000 m<sup>2</sup>). Il dit s'ennuyer et tourner en rond chez lui, il se montre peu autonome, bien qu'il ne bénéficie d'aucune aide « je ne sais pas cuisiner » et montre un certain intérêt pour le service de restauration du midi. Il connaît le quartier, car sa grand-mère y habitait.

Il souhaiterait emménager le mois qui suit. Il ne semble toutefois pas très au fait de la différence entre les résidences autonomie et résidences services. La directrice s'assure qu'il ait bien compris le fonctionnement et les spécificités de la résidence autonomie au regard des résidences services « Ici on est une résidence autonomie, pas une résidence service. (...) On est assimilé au logement social, on a des plafonds, vous êtes au-dessus du plafond de la deuxième

tranche », avec un « objectif de vie sociale »...(...) vous êtes libres d'aller et venir, mais nous vous demandons de nous informer quand vous partez quelques jours pour qu'on ne s'inquiète pas. [...] vous avez une personne de confiance ? »

La directrice s'enquiert de ses passions. Il avait jusque-là une grande pratique sportive (golf, randonnée, tennis), elle le rassure sur le fait qu'il pourra maintenir ses activités sportives à l'extérieur mais aussi avec les résidents « ici il y a de quoi marcher, il y a un accès au bois, il y a des marcheurs... il y a plusieurs messieurs de même profils que le vôtre désireux de retrouver une vie sociale », et lui propose d'emblée de s'investir en apprenant aux résidents à jouer au golf « on n'a pas de joueur de golf dans la résidence, vous pourriez nous initier ».

La directrice indique qu'il n'y a pas de T2 disponible mais lui propose de visiter deux T1 inoccupés. Pour l'aider à se projeter, elle montre également des photos de logements aménagés, et transmet les tarifs en complément de la plaquette.

Cet entretien est aussi l'occasion d'évaluer le degré d'autonomie du senior par un échange sur le contexte familial, la reformulation des motifs d'entrée, la place des différents aidants, par quelques questions destinées à apprécier les possibles troubles cognitifs en veillant à ce que l'aidant ne réponde pas à la place du senior, ce qui semble être parfois le cas. Cet entretien est particulièrement important pour élaborer le meilleur projet d'accueil en résidence, éviter les déconvenues, les inadaptations, et les échecs. Un retour à domicile ou le passage vers une autre structure faute d'une mauvaise appréciation des motivations et des potentialités de la personne est très difficilement vécu par le senior et ses proches.



### **Données enquête Ehpa 2019**

La loi d'adaptation de la société au vieillissement, entrée en vigueur en 2016, a élargi la capacité d'accueil des résidences autonomie à des personnes ayant des niveaux de dépendance plus élevés, notamment celles classées GIR 1, 3, et 4, afin de mieux répondre aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie. Elles peuvent accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie dans la limite de 15 % de GIR 1 à 3 et de 10 % de GIR 1 et 2. L'accueil des personnes en GIR 4 ne peut se faire que si le projet d'établissement le prévoit et si deux conventions de partenariat sont conclues d'une part avec un Ehpad et d'autre part avec un service de soins infirmiers à domicile ou un service polyvalent d'aide et de soins à domicile ou un centre de santé ou des professionnels de santé ou un établissement de santé. En cas de perte d'autonomie importante entraînant un dépassement des seuils (15% GIR 1 à 3), doit être proposé un accueil dans un EHPAD ou une petite unité de vie sous un délai d'un an. 74 % des résidences autonomie ont signé un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) au 31 décembre 2019. Ce contrat sert de cadre au versement du forfait autonomie, qui finance tout ou partie des actions individuelles ou collectives de prévention de la perte d'autonomie. Il permet aussi de fixer le montant du forfait pour chaque établissement, attribué par le conseil départemental et la métropole. Lorsque l'établissement perçoit également un forfait soins, le contrat est aussi conclu avec l'agence régionale de santé (ARS). Le forfait soins et le forfait autonomie sont utilisés pour des missions distinctes : le premier finance le maintien au sein des structures de personnels de soins, majoritairement des aides-soignants, tandis que le second est attribué aux résidences afin qu'elles organisent des actions de prévention de la perte d'autonomie : nutrition, développement du lien social, exercices pour stimuler la mémoire, etc. Seuls 13 % des établissements ont

opté pour la perception d'un forfait soins, tandis que 85 % reçoivent un forfait autonomie. Près de 12 % déclarent percevoir les deux forfaits, et un peu moins de 12 % ne touchent ni l'un ni l'autre. En 2019, les forfaits ont également été mobilisés dans 85 % des établissements pour des dépenses de fonctionnement ou d'intervention du personnel. Dans ce cadre, ils ont permis de financer le recours à un ou plusieurs intervenants extérieurs (85 % des résidences), la rémunération de personnel hors celui de soins (animateurs, ergothérapeutes, psychomotriciens, diététiciens ou autres) donnant lieu à une prise en charge par la Sécurité sociale pour les deux tiers des établissements. Seul un sur dix a utilisé le forfait pour un recours à une ou plusieurs personnes en service civique<sup>[1]</sup>.

**Le personnel encadrant des résidences pointe toute la difficulté d'accueillir des seniors ayant des profils inférieurs aux GIR 5 et 6, faute d'équipement et de compétences médicales, notamment lorsque les seniors sont porteurs de troubles cognitifs.**



Les résidences autonomie ne sont pas calibrées pour des GIR 1 & 2. C'est un paradoxe parce que les résidences autonomies sont le seul endroit où on ne peut pas être dépendant. »

#### **Responsable résidence autonomie**

---

Dans son plaidoyer pour les résidences autonomie, la Fédération nationale des associations de directeurs d'établissements et services pour personnes âgées recommande d'ailleurs de revoir les seuils introduits par la loi d'adaptation de la société au vieillissement (FNADEP, 2023).

[1] Études et résultats n°1284

Le Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge, suggère de moduler à la hausse le forfait autonomie des résidences autonomie qui accueillent une proportion significative de personnes classées en GIR 1 à 3 (HCFEA, 2024).

## **La résidence autonomie : un lieu où il fait bon vivre**



### **Les éléments facilitant l'entrée et l'adaptation dans les lieux**

**La plupart des résidents disent s'être adaptés plutôt facilement** (un à trois mois voire six mois lorsque leur état de santé nécessite des soins (exemple accueil de jour, rééducation suite à un AVC par exemple...), ou lorsqu'ils ont été particulièrement éprouvés par leur déménagement.

« Je me suis vite habituée, j'ai vite eu des amis, j'ai fait connaissance, je suis sociable, je dis bonjour à tout le monde. Je n'ai que des amis. »

**Yvette**

---

« On ne connaît que les prénoms, donc on arrive à se tutoyer rapidement, on est comme une grande famille. »

---

L'adaptation est **facilitée lorsque** la démarche de mobilité vers une résidence est **initiée ou choisie par le senior lui-même**. Un temps de réflexion est généralement nécessaire pour accepter l'idée et se préparer au changement. Une fois la décision prise, l'entrée en résidence peut se faire rapidement, sous réserve de la disponibilité d'une place.

Solange est entrée en résidence autonomie à la suite d'une chute. Ses enfants l'ont incitée à emménager dans cette résidence en Ile-de-France (à proximité de ses proches) alors qu'elle résidait en logement social en Province, ils ont prospecté une résidence, ont géré les formalités administratives et le déménagement. Elle n'était pas du tout préparée à emménager dans un habitat intermédiaire, elle n'a d'ailleurs pas visité la résidence au préalable.



Mes enfants ont eu peur, j'ai eu une prothèse de hanche, ma petite fille a tout géré par mail. Je n'ai pas eu le temps de réfléchir. »

**Solange**

---

**L'appétence pour le collectif**, la vie sociale, facilitent également l'acclimatation. La participation aux moments de convivialité organisés, tels que les repas, les activités ou animations favorisent le lien social.

« Mon père a mis un peu de temps à s'adapter, depuis ça va mieux, de mieux en mieux, il a une personnalité... Il va pas beaucoup essayer d'aller vers les autres, au niveau de la résidence autonomie, mais il y a une prise en main de l'équipe. (...) Jusque octobre novembre il n'allait pas aux activités, on lui a un peu forcé la main, il est allé aux déco de Noël, d'après l'animatrice, il participe et ça se passe bien. [...] Je l'avais inscrit à un atelier prévention des chutes. Je vais surveiller, qu'il s'inscrive. Il se plaint souvent de s'ennuyer.

#### Fils de Daniel

---

L'expérience de l'habitat en collectif est également facilitant. En revanche le passage de l'habitat individuel au collectif, et le changement de statut (de propriétaire à locataire) peuvent rendre l'adaptation dans un espace de vie réduit plus difficile. **En effet, le déménagement constitue une charge mentale non négligeable**, d'autant plus lorsque les personnes n'ont plus de famille. Or les maisons individuelles sont généralement plus encombrées (meubles imposants, héritage des générations précédentes, matériel de jardinage...). Le déménagement peut ainsi prendre plus de temps (tri, répartition ou revente du mobilier, voire vente de la maison).

Il peut être difficile pour les résidents potentiels de se projeter lors de la visite d'appartements inoccupés. Les photos (voire la visite) d'appartements aménagés et personnalisés par les résidents peuvent aider les résidents potentiel à se projeter dans ce nouveau cadre, le personnel peut être de bon conseil sur le mobilier à privilégier, l'une des résidences met à disposition un album photos.

« On anticipe les meubles pas adaptés on leur dit et on montre des photos, ils tiennent compte de ce qu'on leur dit. Un mauvais aménagement peut entraîner des chutes. »

#### **Personnel RA**

---

**L'information des membres du Conseil de vie sociale (CVS), ou la désignation d'un référent** en amont de l'arrivée des résidents favorise un accueil personnalisé et chaleureux.

« Quand on n'arrive ici on n'est pas du coin, ça serait pour donner des indications aux personnes qui arrivent, entre nous on s'entraide, mais on avait demandé plus d'informations pour les nouveaux résidents, où sont les commerces à proximité par exemples... »

---

« Ici qd on arrive on est désorienté, il faut 2 à 3 mois à se mettre dans le bain, ça peut pas se faire tout de suite. Catherine m'a bien épaulée. »

---

**Les séjours tests** (1 à 2 mois selon les structures et la disponibilité des logements) sont un bon moyen pour le senior d'appréhender les lieux et de voir si la résidence lui convient. Il permet également au personnel de la résidence de détecter les éventuelles fragilités (voire les troubles cognitifs qui peuvent être dissimulées par l'entourage (parfois démuni voire dans le déni. Cela nécessite toutefois la réservation d'un appartement à cet effet, et constitue une contrainte économique.

Yvonne a séjourné pendant 15 jours dans une autre résidence (mais il semble que ça soit une résidence service), où elle ne s'est pas senti bien la localisation et surtout le manque de convivialité ne lui convenaient pas.

« C'était au top niveau, récent, moderne, mais mal situé, sur une rue passante à côté de l'hôpital, pour sortir il fallait une voiture ou être enfermé tout le temps [...] le jardin était trois fois plus petit. [...] C'était un luxe apparent, ça faisait un peu comme un hôtel cinq étoiles, avec une piscine en sous-sol, une salle de gym, un salon de coiffure, des terrasses. [...] Il y avait moins d'ambiance, le restaurant c'était complètement nul, les gens n'étaient pas sympathiques, il y avait peu de contacts, il y avait un groupe qui bridgeait, mais les activités étaient limitées. Il n'y avait pas de gym en groupe, pas de convivialité. »  
Elle avait le sentiment d'être enfermée et de ne pas être libre  
« on était placés à table. »

**Yvonne**

---

Une responsable alerte sur la durée de ces séjours qui ne doivent pas être trop courts pour laisser au résident le temps de prendre ses marques, et limiter l'éventuel sentiment d'échec et les risques de décompensation à l'issue du séjour.

**Le projet personnalisé établi post emménagement**, ainsi que les mises au point régulières lors des entretiens annuels, ou dès que le besoin se présente, constitue également un **outil important pour s'assurer de répondre aux besoins et attentes du résident**. Les animateurs pointent toutefois la difficulté à tenir le rythme des entretiens annuels.



## **Le bien-être d'un « chez soi » parmi les autres**

Le sentiment de bien-être, « chez soi » parmi les autres est partagé par la plupart des résidents. Ils mettent en avant le fait de disposer d'un espace à soi, confortable et adapté au vieillissement.



Elle a un 2 pièces. Petite cuisine, mais bien fichu, une pièce de vie correcte, une grande chambre avec un coin bureau, un placard, une salle de bain correcte. »

**Fille de Ginette**

---



Je me trouve bien, je ne suis pas malheureux [...] je suis chez moi, je me sens bien, je mange bien. »

**Alban**

---



Je suis bien chez moi, on dirait que les ennuis peuvent pas m'arriver. »

**Charles**

---



On est comme chez nous, j'ai mon poisson rouge, mon tricot, ma petite chatte, ma musique, ma tv, ma petite cuisine, on peut aller au restaurant. »

**Christiane**

---



« Chez moi avant là où j'habitais j'avais des rats. C'est calme, il n'y a pas de bruit. »

« C'est pas intrusif, on est chez nous, on a nos clefs. »

**Jocelyne**

« Chacun dispose de de son lieu privatif, avec ses meubles, ses souvenirs, une liberté d'horaires. »

**Personnel RA**

Ils sont attachés à la préservation de leur liberté.

« On veut pas descendre on descend pas. On fait ce qu'on veut, c'est ça qui est important. »

**Jocelyne**

« On a tout ce qu'on veut, si on veut sortir on sort, on va marcher. »

**Jocelyne**

« On est heureux ici, on a une certaine liberté. »

**Francis)**

« Il n'y a aucune obligation pour les activités. »

« Pour les repas, on se met où on veut. »

Les familles viennent quand elles veulent, avec possibilité de privatiser la salle polyvalente « on a pu fêter nos 65 ans de mariage, et on a invité quelques résidents. »

La **sécurité**, assurée par la présence et la veille du personnel, et des co-résidents, le dispositif de télé alarme, ... contribue également largement au bien-être. Selon les données de l'enquête EHPA, en 2019, 59 % des résidences autonomies déclarent avoir au moins un professionnel présent sur place 24h/24, et 7j/7. (DREES, 2019).

« La télé alarme a servi deux fois, et une fois c'est une voisine qui m'a sauvé ici. »

**Damien**

« Il a un bracelet (téléalarme), une fois il est tombé, une dame a vu sa porte ouverte (il a eu le malaise à ce moment-là), quand suis arrivée il l'avait déjà envoyé à l'hôpital. »

**Sœur de Damien**

**Le personnel est généralement décrit comme disponible, à l'écoute et de bons conseils.** l'équipe essaie d'apporter une attention personnalisée à chaque résident rencontré au cours de la journée. Les seniors font d'ailleurs souvent référence au personnel « encadrant ».

« Ici c'est familial. (...) Le principe de résidence autonomie c'est bien. C'est la collectivité sans contrainte, c'est agréable. »

**Patrick**

---

« Quand on vient, on a envie de rester. L'ambiance, les gens, l'humour, les chants... »

**Damien**

---

« Une grande disponibilité et une grande écoute de la direction, un personnel charmant, on arrive toujours à discuter, avoir une solution, avoir quelqu'un qui fait attention, elle sait que si elle a la moindre difficulté, elle peut demander conseil et avis, même pour choses basiques (salle de bain), l'agent technique est absolument charmant. »

**Fils de Ginette**

---

« Je suis sa personne de confiance, il veut que je prenne toutes les décisions jusqu'au bout pour tout. La directrice m'a donné beaucoup de conseils, elle m'a été d'une grande aide pour la curatelle. »

**Sœur de Damien**

---

« Des encadrants à l'écoute, on s'occupe de nous, on est toujours servis. Ils sont toujours avec nous (accompagnement). »

**Alain**

---

**Le personnel est particulièrement attentif à maintenir l'autonomie des résidents par la mise en situation, la réassurance, l'aide à faire mais ne substitue pas à la personne.**

« On fait pas de conciergerie ici, c'est pas leur rendre service, ils sont capables de le faire tout seuls. Un service doit aider la personne à être plus libre et indépendant, et ne pas faire à la place de. Bien sûr on est en appui si besoin, on repère les filous, notre job c'est de la clinique, connaître le niveau de fonctionnement «normal», de base, de la personne, les changements de comportement sont repérés par l'équipe. »

#### **Responsable résidence autonomie**

---

Les résidents ont la possibilité de conserver l'intervention des professionnels du médico-social qui les accompagnaient à domicile ou de mettre en place une aide à leur arrivée avec les ressources du territoire. L'entretien d'accueil est en partie consacré à faire un premier état des besoins et peut être l'occasion de mettre en place des aides ou un plan d'aide. La fonction de coordination de l'offre médico-sociale, voire de parcours est assumée par la direction et l'équipe de la résidence qui dépasse ainsi la seule obligation réglementaire depuis 2021 de gestion administrative et d'élaboration et de suivi d'un contrat de séjour.

Nombreux résidents mobilisent une aide-ménagère (généralement financée par l'APA) pour l'entretien de leur espace de vie. Alban bénéficie d'une auxiliaire de vie qui l'emmène en voiture, faire ses courses ville une fois par semaine. Et l'infirmière passe lui procurer des soins deux fois par jour.

Damien se rend 3 fois par semaine il (en VSL) dans l'établissement de soins de suite et de réadaptation l'hôpital de jour.

« Tout de suite avec l'équipe (personnel de la résidence autonomie) on a mis en place une infirmière, qui vient tous les jours, il y a eu un suivi qui nous a bien aidé, ils nous ont aussi orienté vers un médecin référent qui s'occupe de lui. »

**Fils de Daniel**

---

« j'ai pu garder mon auxiliaire de vie » « les infirmières libérales viennent sur place. »

**Jocelyne**

---

**Les rares réserves** portent sur la qualité (choix de produits), la diversité **des repas** (voire la quantité pour les messieurs), le fait de ne pas pouvoir choisir le menu...

« Les repas, ça pourrait être mieux. »

**Alban**

---

« Bof, c'est souvent riz, brocolis, légumes... »

**Charles**

---

Solange, auparavant locataire au sein du parc social s'inquiète de sa situation financière.

Solange dit se sentir bien dans la résidence, mais est préoccupée par sa situation financière. Depuis qu'elle a emménagé dans la RA, ses dépenses liées au logement ont quasiment doublé (passant de 336 € charges comprises à 820 €). Elle n'a pas évoqué sa situation avec le personnel de la résidence.

« C'est cher, je n'y arrive pas, je dois voir une assistante sociale. [...] Ça me stresse. Je vais au restaurant deux fois par semaine parce que je suis obligée, mais je m'en passerais bien. [...] Ça va faire un an que je suis là au mois de janvier, je rame, je fais attention à toutes mes dépenses. [...] je suis à découvert. »

**Solange**

---

Le fils de Mathilde contribue au financement de la redevance (800 € contre 400 € de loyer au sein du parc social).

Certains s'interrogent sur l'intérêt de disposer d'une **veille de nuit en plus de la téléalarme**

« Ça serait bien s'il y avait un gardien en permanence, mais ça augmenterait le prix du loyer. Ce n'est pas un sujet d'inquiétude, ils sont tous équipée d'une alarme. »

**Sœur de Bérangère**

---

« Dans l'idéal ça serait bien d'avoir un gardien, le week-end il n'y a personne, il faudrait peut-être quelqu'un, la directrice dit qu'on peut pas payer quelqu'un pour ça. »

---

**Dans les Hauts-de-France, une garde de nuit itinérante** sera mutualisée sur les différentes structures de l'association, elle sera assurée par la Maison d'aide à domicile (sur abonnement des résidents).

Quelques résidents, plus particulièrement ceux qui n'ont pas de famille, témoignent de leur **ennui le week-end**.

« On est livrés à nous-mêmes on est tout seuls. »

**Alban**

---

« Le week-end c'est un peu tristoun. »

**Solange**

---

Plusieurs résidents regrettent que les **consultations de psychologue** ne soient plus subventionnées.

Solange regrette que les consultations de la psychologue ne soient plus prises en charge.

« je peux pas payer, je n'y vais plus. (...) Avant elle venait tous les 15 jours, ça faisait du bien. Je suis d'un naturel stressé, je ne suis pas bien. »

**Solange**

---

**La loi d'adaptation** de la société au vieillissement (ASV) impose depuis janvier 2021 une liste de dix prestations minimales aux résidences autonomie : la gestion administrative ; l'élaboration et le suivi du contrat de séjour ; la mise à disposition et l'entretien d'un logement privatif avec possibilité d'avoir téléphone et télévision ; la mise à disposition et l'entretien des espaces de vie commune ; la mise en place d'actions collectives ou individuelles ayant pour objectif de prévenir la perte d'autonomie ; l'accès à un service de restauration ; l'accès à un service de blanchisserie ; l'accès à Internet dans les locaux (pas d'obligation concernant les logements en eux-mêmes) ; l'accès à un dispositif de sécurité 24 h/24 (gardien, téléassistance, par exemple) ; l'accès aux animations et activités au sein de la résidence autonomie et à l'extérieur.



### **Les activités et animations : la clé du bien-être en résidence autonomie**

La vie en résidence autonomie offre de **nombreux bénéfices** qui enrichissent l'expérience des résidents. Tout d'abord, elle favorise une **vie sociale retrouvée**, permettant aux seniors de tisser de nouveaux liens et de participer à des **activités collectives** qui stimulent leur **dynamisme**. Tous les résidents rencontrés ont fait part de leur bien-être en résidence.

Patrick et son épouse, propriétaires d'une maison individuelle n'avait pas d'activité particulière avant d'entrer en résidence, aujourd'hui ils participent l'un et l'autre aux ateliers prévention (gym, équilibre, mémoire...), et fréquentent régulièrement le restaurant.



« Avant de venir ici je n'avais pas d'activité, ou quelques voyages avec ma sœur ou des amis. (...) Si je descends je rencontre quelqu'un, avant j'allais dans le jardin, je rencontrais personne. Même si je descends les poubelles, il y a toujours quelqu'un avec qui avoir un petit mot. » Bien qu'elle se sente un peu plus isolée le week-end parce qu'il n'y a pas des restaurant ni d'activités organisées, « Il y a toujours quelqu'un pour discuter... »

**Jacqueline**

Les **activités prévention**<sup>[1]</sup> : exercices physiques adaptés, bien-être (sophrologie...), stimulation cognitive, ... ; et les animations proposées sont des éléments clés du bien-être en résidence autonomie. Basées sur l'adhésion volontaire des résidents, elles jouent un rôle crucial pour **rompre l'ennui et l'isolement, tout en stimulant le corps, l'esprit et la créativité**. Elles contribuent ainsi au maintien de la santé (mobilité du corps et de l'esprit).

**Une offre variée et renouvelée**, incluant des jeux, une bibliothèque, des puzzles et d'autres loisirs, permet de répondre aux besoins diversifiés des habitants. Par ailleurs, des moments festifs comme les anniversaires, les fêtes de fin d'année et les événements culturels organisés pour casser la monotonie et apporter des occasions de convivialité, sont très appréciés des résidents.

« Ici l'ambiance c'est mieux, il y a plus d'animations, c'est plus convivial, là-bas il y avait juste une salle de jeux. »

**Solange**

[1] Financés par le forfait autonomie, versé par le département.

« Elle participe à diverses activités dans la résidence : manuelles, sophrologie, gym, atelier prévention, va tous les jours au restaurant, en revanche elle ne va pas trop dans les salons à papoter, c'est pas trop son truc. [...] Ils ont commencé un jardin potager, un barbecue l'été dernier... »

#### **Fils de Ginette**

---

Les activités telles que la gymnastique adaptée ou la sophrologie débutent notamment par un tour de table visant à évaluer l'état de chacun. Tout au long de la séance de gymnastique adaptée, les consignes sont ajustées en fonction des pathologies des uns et des autres, les participants sont régulièrement invités à 'récupérer' ?

« Comment ça va, pas de douleurs ? Aujourd'hui on va faire un peu de cardio, (...) je rappelle les consignes : régulez votre effort, il faut s'arrêter avant la douleur, on gère l'intensité, on est dans 'bouger tous ensemble'. »

#### **Animatrice en résidence autonomie**

---

Les résidents encouragés par l'animatrice et les co-résidents se montrent assidus dans une atmosphère ludique et détendue. Les participants sortent souriants de la séance et partagent leur sentiment de satisfaction.

L'enquête de Santé publique France (2017<sup>[1]</sup>) auprès de responsables de résidences autonomie et de résidents reconnaît les résidences autonomie comme des acteurs dynamiques de prévention.

[1] Préserver l'autonomie des résidents au sein des résidences autonomie. N. Grébil, C. Léon Santé publique France en juin 2017.

Selon Santé publique France, plus d'un résident sur dix déclare ne jamais participer ou rarement aux animations en lien avec la santé ou le bien être. Les activités axées sur la préservation du lien social seraient les plus fréquentées. Certains profils participent toutefois moins que d'autres, c'est plus particulièrement le cas des hommes, des plus jeunes, de ceux vivant depuis plus de 10 ans en résidence, les plus précaires financièrement et ceux ayant un diplôme inférieur au certificat d'étude primaire. Selon 39 % des responsables, le coût financier supporté par les résidents serait un obstacle à leur participation à l'offre de prévention.



### **Le repas en collectivité : renforcer les liens sociaux et veiller à la santé du résident**

Les résidents ont l'opportunité de prendre leur repas en collectivité (le nombre de repas varie selon les résidences (de cinq jours hebdomadaires hors week-end pour l'une, à 3 jours pour l'autre résidence observée). Au-delà de favoriser le lien social, le repas collectif permet de s'assurer que les résidents bénéficient d'une alimentation équilibrée.

Jacqueline fréquente le restaurant tous les midis



« Quand j'étais toute seule, je ne mangeais plus. »

**Jacqueline**

---

« Le repas du midi, ça lui permet de voir du monde, il y va, mais de ce que me disent les dames il reste un peu dans son coin. De notre côté, c'était aussi pour qu'il voit les autres qu'il ait des échanges et s'il ne va pas aux activités, il y a au moins le repas. C'était évident qu'il fallait qu'il y aille, en plus s'il doit faire sa cuisine tt seul, ça va être des boîtes et je suis pas sûr que sur le plan nutritionnel ça soit bien. »

**Fils de Daniel**

---

De plus, il encourage les seniors à sortir de chez eux et à maintenir une hygiène personnelle appropriée. Il constitue enfin un outil important de veille et de vigilance pour le personnel.

« Ça impose de les voir au moins une fois par jour, les résidents aiment pas trop, mais les familles oui. Ça oblige les résidents à s'habiller, se faire belles, parler. Ça permet à l'équipe de passer voir s'il y a un souci si le résident ne se présente pas au restaurant. [...] »

**Personnel de résidence autonomie**

---

Pour les résidents les plus mobiles ou casaniers cela est parfois perçu comme une contrainte. L'obligation de prendre ses repas tous les midis de la semaine peut en effet constituer un frein aux sorties pour les plus autonomes (notamment les sorties à la journée). D'où l'intérêt de disposer d'une certaine flexibilité, comme la possibilité de conserver le repas pour le soir, ou de décliner quelque repas... Les dérogations ne sont parfois possibles que sur ordonnance médicale.



## Une offre de services appréciée

L'offre à la carte de petits services est une plus-value. C'est aussi le prétexte d'entretien un lien avec l'équipe de la résidence. La possibilité dans une des résidences, de mobiliser le personnel en interne pour des **petits travaux de bricolage** (petites réparations, pose de cadre, avec dont les tarifs respectent la convention HLM) est particulièrement appréciée par les résidentes.



Si on a un problème technique (l'agent technique) vient nous dépanner. »

**Christiane**

---

La mise à disposition d'une **navette pour faire les courses ou se rendre au marché** (une fois par semaine) favorise les sorties de ceux qui ne sont pas véhiculés.



On peut mobiliser la navette au besoin (1 fois semaine). (...) On n'est pas en ville. »

**Patrick**

---



Pour l'instant, je lui fais, mais il n'y a pas de grandes courses non plus, et il y a un petit épicerie, je lui ai montré pour y aller à pied. Il dit qu'il ira pas tout seul. »

**Fils de Daniel**

---

Daniel mobilise la blanchisserie.

« Mon père a acheté ses jetons pour la blanchisserie, c'est bien qu'il y ait ça. »

**Fils de Daniel**

---

Les résidents apprécient également la venue du coiffeur ou d'un maraîcher local.



### **Le maintien, voire l'amélioration, de la santé physique et mentale**

L'interaction sociale régulière contribue également à **l'amélioration et au maintien de la santé physique et mentale**, en offrant des opportunités d'exercice et de stimulation cognitive. Le ressenti et les témoignages des seniors, des aidants et des équipes.

« Depuis qu'elle est dans la résidence, elle va beaucoup mieux, elle n'est plus isolée, et participe à des activités. On la sent plus en sécurité, c'est très bien. [...] Au début y allait beaucoup plus, aujourd'hui c'est plus irrégulier, quand elle va bien j'y vais moins. »

**Sœur de Bérangère**

---

« Ce que j'aime le mieux, ce sont les activités les après-midis, c'est ça qui m'a gardé la forme. [...] Si j'avais une petite maison, quand on a fermé la porte on voit plus personne. »

**Yvette**

---

« Les personnes l'encouragent à aller marcher. On soupçonne Parkinson, et il y a une dame qui sort tous les matins avec lui, il y a une bonne ambiance, une solidarité. Il avait eu un petit coup de froid, une dame est venue prendre de ses nouvelles. Il sort parfois un peu plus loin avec des personnes sur le trottoir. (...) Ça va mieux au niveau de la mémoire. [...] Il a un visage reposé, il chez lui. Depuis qu'il est là il a beaucoup évolué en positif. »

**Sœur de Damien**

---

« Je ne bougeais plus, sauf avec le kiné. (...) Si je tombe, il y a quelqu'un. (...) J'avais des idées noires. (...) Je vais mieux, je vois du monde, je bouge, je commence à être connu, j'ai des nouvelles relations. [...] J'aurais peut-être dû venir ici plus tôt. »

**Bruno**

---

« Tout le monde est là pour aider, quand quelqu'un n'aime pas quelque chose à table, on échange entre nous... (...) Il y a tous les jours quelque chose, le fait de bouger, pouvoir parler, la sophrologie ça fait du bien. Je suis mieux depuis que je suis ici par rapport aux activités, parce que je me retrouvais toute seule. »

**Jeanine**

---

Plusieurs seniors (souffrant notamment d'isolement, de dépression, d'addictions...) témoignent d'une amélioration de leur santé depuis leur entrée en résidence.

« Je me suis reconstruit, ici ils m'ont beaucoup aidé, la directrice, la secrétaire... »

**Alban**

---

Une des résidences a notamment conventionné avec les acteurs du territoire (CCAS, ARS) pour l'accueil de publics particulièrement fragiles socialement, des publics ayant pour certains connu la rue sur de longues périodes. Rappelons ici que les résidences autonomie, établissements médico-sociaux, ont une vocation sociale. D'un point de vue administratif, les résidences autonomie sont des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) autorisés par le conseil départemental. Elles sont très souvent gérées par des structures publiques comme les centres communaux d'action sociale (CCAS) ou des associations à but non lucratif.

À ce titre, elles ont donc une véritable vocation sociale. 67 % sont des établissements publics et 29 % relèvent du secteur privé à but non lucratif selon l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). Les résidences à but lucratif, ne concernent que 4 % du parc ; le secteur privé lucratif est très peu présent sur ce segment de l'offre aux seniors et, à l'inverse, très présent sur celui des résidences-services (non encadrées par la réglementation médico-sociale)<sup>[1]</sup>.

Enfin, cette forme de vie procure sérénité et rassurance pour les seniors eux-mêmes et pour leurs proches.

« Je le sens encore un peu perdu, mais plus au niveau neurologique, il a encore du mal à se repérer, même lui se sent plus entouré, je pense qu'il dort mieux. »

**Fils de Daniel**

---

[1] Drees n°1284



« Ça lui a tout de suite plu. [...] Tout est bien, le personnel fait ce qui peut pour les aider. Les résidents sont souvent ensemble, ils sont jamais seuls, elle va parfois dans la salle pour les résidents. [...] Elle a plus d'affinités avec certaines personnes. »

**Sœur de Bérangère**

---



### **L'opportunité de participer au projet social de la résidence (participation citoyenne)**

La possibilité de participer au projet social de la résidence (via le conseil de vie sociale ou les différentes commissions : restauration, animation...) est valorisée par certains résidents ou leurs proches, qui y voient l'occasion de se sentir utile.

« On dit ce qui ne va pas. »

**Yvette**

---

« J'aime bien faire partie de pas mal de choses, on demande aux gens ce qu'ils aimeraient faire, par exemple du tricot... On peut pas toujours avoir des idées, alors on leur demande de donner des idées. On l'écrit dans le cahier et on voit avec l'animatrice ce qui est possible de faire. L'été on fait de la pétanque. Des sorties sont organisées, 1 à 2 par mois uniquement quand il fait beau. »

**Bruno**

---

Les compétences bénévoles sont mobilisées autant que se peut.

« C'est important qu'ils s'occupent, on fait une convention de bénévolat, on les assure. On a un résident qui aime le jardinage, il s'est chargé de l'entretien des espaces verts. »

**Personnel RA**

---

Alban se montre toujours prêt à apporter son aide

« pour installer des tables... Elle (la directrice) sait qu'elle peut compter sur moi, c'est rare que je reste chez moi. »

---

Ancien cuisinier, il aimerait porter main forte en cuisine

« On n'a pas le droit d'aller en cuisine, mais ça me plairait. »

**Alban**

---

« Ce qui est pas mal c'est d'avoir aussi le Conseil de vie sociale, ça leur permet collectivement d'avoir une espèce de regard sur l'organisation, ça prouve que c'est une équipe qui fait attention. Il y a eu quelques difficultés avec l'ancienne personne qui faisait l'entretien il était en période d'essai, il n'a pas été reconduit, et c'est une autre personne qui a été recrutée. [...] les repas n'étaient très adaptés en matière d'épice, il y avait du poivre partout, trop pour un certain nombre de personnes, quelques ajustements ont été faits sans aucune difficulté. Ils ont leur mot à dire tout en comprenant qu'il y a des contraintes liées à la collectivité. »

**Fils de Ginette**

---

Le personnel émet toutefois des réserves quant au désir des résidents de s'impliquer avec assiduité dans l'organisation des festivités et autres actions de citoyenneté en dehors d'un petit cercle de résidents. Lors des ateliers collectifs avec quelques résidents, ils confirment constituer un noyau dur de résidents actifs. Les résidents attirent l'attention sur leur parcours de vie, parfois difficile, et leur souhait quelque part de profiter de leur dernière période de vie, de se laisser porter en quelque sorte par l'accompagnement bienveillant de la structure.

La résidence autonomie s'adresse à un public sénior en attente de convivialité et d'une forme « d'encadrement » et de services n'ayant pas nécessairement envie de s'impliquer dans la collectivité (ou de se voir imposer des contraintes) Responsable RA.



### **Des proches et des aidants en confiance**

Les proches interrogés se disent en confiance et rassurés par la présence des professionnels et des pairs, et le fait que les logements soient adaptés. Le lien relativement fort avec l'équipe, fait de réassurance, de guidance plus ou moins marquée, constitue le socle de confiance nécessaire au bien être des résidents et de leurs proches. Dans l'une des résidences, le profil de la directrice, infirmière de formation, formée à la gériatrie facilite l'échange, la détection des problématiques sous-jacentes (santé, isolement...) et la proposition en confiance d'actions particulières (recours aux professionnels du sanitaire ou du médico-social, sollicitation de la famille...).

« La directrice connaît tous les problèmes, son contexte de vie, ils l'encouragent et lui font des propositions. Elle lui a conseillé de voir une psychologue, il lui a promis, il le fait. »

**Sœur de Damien**

---

**Les aidants témoignent également d'une forme de répit.** Si la sœur de Damien n'avait pas été informée de l'existence de la résidence elle aurait cherché un appartement pour y vivre avec son frère. Une situation qui aurait sans doute été difficile pour elle, en tant qu'aidante l'emménagement de son frère la soulage au quotidien.

« Il peut aller manger le midi, donc moi ça me soulage, je m'en occupais matin, midi soir, j'avais le SSIAD pour le matin (aide à la toilette et douche, il peut pas lever le bras et a une hernie discale), et l'aide du soir c'est plus compliqué ça change tout le temps. [...] pour le mettre en pyjama, lui chauffer son repas, lui mettre sur la table, [...] il y a du turn over du personnel, dans ce cas c'est moi qui fais. » Damien y déjeune tous les midis « il ne se plaint pas, du moment qu'il mange... »

**Sœur de Damien**

---

« L'ambiance, la direction, l'encadrement, les activités, on ne se sent pas seuls. On s'occupe bien de nous. [...] On se sent soutenus, ils repèrent bien les gens qui ont des difficultés. Si ma femme était toute seule, elle ne pourrait pas rester. »

**Patrick**

---

L'opportunité de participer au Conseil de vie sociale permet aux proches de s'assurer du bien-être du résident.

« C'est leur vie de tous les jours, c'est eux qui voient les problèmes, dans l'ensemble ils sont déjà pas mal, ils ont des activités et animations, il faudrait peut-être plus de sorties extérieures, mais il y en a qui ont du mal à se déplacer. »

**Sœur de Bérangère, membre du conseil de vie sociale**

---

Certains proches eux-mêmes se projettent dans ce type de résidence. La sœur de Bérangère semble toutefois l'envisager en cas de détérioration de sa santé.

« Si j'allais très mal, j'irais dans ce genre de résidence, plutôt que de m'engager dans un Ehpad, la convivialité c'est bien. Il y a aussi des interventions ponctuelles, avec la venue d'autres des enfants d'autres villages par exemple. C'est très bien, dans les années à venir, si j'ai du mal à rester seule... »

**Sœur de Bérangère**

---

**Renforcer  
l'attractivité  
des résidences  
autonomie**

La résidence autonomie est l'habitat intermédiaire le plus ancien et à ce jour le plus répandu. Nés à la suite de la Loi-cadre sur l'urbanisme de 1957, les logements-foyers avaient pour finalité d'héberger des personnes âgées valides, plutôt modestes. Depuis une quinzaine d'années, le parc s'est stabilisé autour d'un peu plus de 2 000 établissements. Le rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique souligne la nécessité d'une poursuite de la modernisation de ces établissements dont le parc demeure pour partie vétuste - les résidences construites entre 1966 et 1986 constituent le cœur de l'offre - et interroge le modèle économique dans le cas de (re)construction, non viable, sans subvention publique.

La branche retraite tient un rôle particulièrement important dans le soutien au développement de cette offre alternative d'habitats par une politique de prêts sans intérêt et de subvention dans le champ de l'immobilier via la circulaire Caisse nationale de l'Assurance retraite N°2015-32 du 28 mai 2015. L'Assurance retraite soutient ainsi leur réhabilitation et accompagne les innovations par une aide à l'investissement visant à améliorer le cadre de vie, favoriser la vie sociale et le maintien de l'autonomie des retraités par la modernisation et l'adaptation des résidences autonomie. Il est de plus prévu dans le cadre de la nouvelle Cog de l'Assurance retraite (2023-2027) que la branche retraite poursuive le financement de ces habitats, et qu'elle assure opérationnellement, pour le compte de la CNSA, la gestion de plans d'aide à l'investissement (PAI) à destination des résidences autonomie.

Dans un contexte de stagnation de l'offre, de baisse du nombre de résidents, de personnels et de besoins d'habitats adaptés en constante croissance, il apparaît dès lors important de questionner les leviers d'attractivité des résidences autonomies, notamment des plus anciennes.

L'observation de ces deux résidences autonomie permet de tirer les premiers fils des déterminants de l'attractivité en résidence autonomie pour les résidents et les professionnels.

### **Données enquête EHPA 2019**

Une stabilisation du nombre d'établissements et une diminution du nombre de résidents.

Fin 2019, avant le début de la crise sanitaire, 100 000 personnes vivent dans une des 2 260 résidences autonomie présentes en France, un nombre stable depuis 2011. Si ces ex-logements-foyers, rebaptisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, sont moins nombreux qu'en 2015, ils proposent en revanche plus de places. Cette hausse ne se traduit ni par une fréquentation accrue – le taux d'occupation des résidences autonomie n'est que de 87 % – ni par une augmentation des effectifs – les personnels en ETP sont en baisse par rapport à 2015 et la présence en continu de professionnels est moins souvent assurée. Sur le plan des effectifs de personnel, le nombre d'employés en équivalent temps plein (ETP) entre 2015 et 2019, baisse de 2,5 %, à un rythme proche de celui du nombre de personnes accueillies. Ainsi, le taux d'encadrement réel reste relativement stable. Comme pour les effectifs accueillis, la baisse est plus importante dans les résidences publiques (-3,9 %)<sup>[1]</sup>.

[1] Drees n°1284



## Valoriser le lien social, la solidarité d'un collectif

Parmi les différents modèles d'habitat partagé pour seniors, les résidences autonomie se distinguent par l'importance qu'elles accordent à la **dynamisation du lien social**. Cet objectif découle directement de leur mission de prévention. La construction d'un collectif uni et l'implication de chacun dans le développement du « commun » est donc essentielle en résidence autonomie et remporte l'adhésion des personnes concernées. Seniors et aidants témoignent de ce bénéfice social en résidence, de faire à nouveau société tout en gardant indépendance et en préservant l'intimité de chacun. Sollicités sur les moyens de valoriser l'offre de la résidence autonomie et d'attirer des résidents, les seniors mettent en avant cette vie sociale retrouvée, des affinités électives au bon voisinage, indispensable au bien-être et au sentiment de sécurisation, physique et émotionnelle.

Comme le dit Mathilde, s'il avait eu connaissance de cette animation, de ce collectif bienveillant, elle serait venue plus tôt !

« C'est vrai que je suis bien. Il y a les repas, je fais ma promenade le matin, l'après-midi je discute, je fais la gym, l'équilibre, ça fait faire un peu de sport, ça fait bouger. Si j'avais su je serais venue plus tôt, ici je ne suis pas toute seule. [...] C'est bien on peut venir avec plaisir. »

**Mathilde**

---

« C'est comme une petite famille, tout le monde se connaît, prend des nouvelles. »

**Un résident**

---

« Je recherchais un endroit où vivre en communauté, un endroit dans lequel je me sente moins seule. »

**Une résidente**

---

« Avant j'avais une petite maison, dès que je fermais la porte, je ne voyais plus personne. »

**Un résident**

---

« Ici c'est propre, bien, les repas sont simples adaptés à notre âge. Les animations il y en a un peu pour tous les goûts, on est libre. Si j'ai envie d'aller au cinéma je ne dis rien à personne et je m'en vais en voiture. (...) L'animatrice est très disponible, la personne qui s'occupe de l'entretien et l'homme à tout faire sont toujours très aimables, la personne qui gère le restaurant est toujours joyeuse, souriante, active. »

**Yvonne**

---

« Depuis qu'il est ici mon frère dit ' je suis au paradis avec mes deux anges' (l'aide de l'après-midi et du soir, et elle-même sa sœur). (...) Il a sympathisé avec une dame qui reste un peu avec lui le soir en attendant que j'arrive. (...) Les réunions qui font, le thé dansant, les chorales, il aime bien, la neuro lui a conseillé de faire des choses avec ses mains, mais tremble il a eu le covid, c'est compliqué, il fait ce qui peut. [...] Chez ma mère, il s'enfermait dans sa chambre et ne sortait jamais. Nous avons eu une enfance très difficile, jamais de câlin des parents, il fallait travailler. Là ils l'ont encouragé à aller marcher dehors, il se sent aimé. (...) « Depuis il me remercie, il me dit grâce à toi, je suis bien [...] C'est très bien. Ça se passe bien, il est bien aimé de tout le monde. [...] Je le conseille à beaucoup de personne, a sympathisé avec une dame qui reste un peu avec lui le soir. »

**Sœur de Damien**

---

Nombreux résidents et proches sont convaincus par le modèle des résidences autonomie.

« C'est pas un Ehpad, parce que ça fait peur, il est encore à peu près bien. » C'est aussi plus abordable qu'un Ehpad, c'est mieux pour lui et financièrement. [...] C'est un bon système, quelque chose à pousser, un bon intermédiaire entre chez soi et l'Ehpad. »

**Fils de Daniel**

---

« Je ne connaissais pas le principe des RA, c'est un excellent moyen entre tout seul chez soi et le médicalisé dont elle n'a pas encore besoin. »

**Fils de Ginette**

---

« Ce n'est pas donné, mais c'est abordable, l'Ehpad c'est trois fois plus cher. »

**Sœur de Bérangère**

---

« Ici je vais ce que je veux, je suis autonome, je suis encore chez moi. En Ehpad on a des horaires, on est sans arrêt dérangé... »

**Jeanine**

---

## **Proposer une coordination de parcours sanitaire et médico-social**

Les résidences autonomies sont conçues pour offrir un cadre de vie adapté et sécurisant aux personnes âgées qui, tout en ayant besoin d'un certain niveau d'assistance, conservent une autonomie suffisante pour vivre de manière relativement indépendante. Elles ne sont pas règlementairement destinées à accueillir un public particulièrement fragile ou dépendant et ne sont donc pas médicalisées.

Pour autant, l'observation des résidents accueillis et les échanges avec les directions attestent de l'accueil de résidents pour certains particulièrement fragiles, dont certains relèvent de la part autorisée de GIR élevé (début de déficience cognitive, AVC, pathologies cancéreuses...). De fait, les résidences sont amenées à accompagner ce type de publics et risquent d'être confrontées dans un avenir proche à des sollicitations croissantes. L'IGAS anticipe, dans le contexte d'un vieillissement accéléré de la population et d'un gel de créations de places en Ehpad d'un report des plus fragiles vers l'offre d'habitat intermédiaire ou alternatif.

En cas de besoin médical spécifique, les résidents sont généralement amenés à consulter des professionnels de santé externes ou à se rendre dans des établissements médicaux spécialisés. Les résidences autonomie peuvent collaborer avec ces services pour coordonner les soins si nécessaire. Le personnel encadrant des résidences autonomie observées ont, par leur formation et leur parcours professionnel, **une bonne connaissance de l'éco-système médico-social local, ce qui constitue un atout majeur, voire une nécessité.**

La formation de cadre de santé d'un des directeurs facilite notamment le dialogue avec les partenaires de santé, le relatif suivi du parcours de soins ou de l'accompagnement médico-social bien sûr en accord avec la personne et les proches. Cette compétence spécifique permet la prévention et la détection de l'aggravation de la situation et la possibilité de mettre en place des actions relativement lourdes pour le bien-être de la personne (mise en place d'une hospitalisation à domicile pour le traitement de cancer avancé, traitement contre la douleur...).

Avec pour effet d'éviter à la personne un ou des transferts difficiles vers les services hospitaliers ou l'entrée en Ehpad. Les retours d'hospitalisation sont également facilités. Ces situations complexes sont rendues possibles par la formation de la directrice et l'engagement de l'équipe (4 personnes) dans ce projet d'établissement.

L'accueil des vulnérabilités apparaît ainsi possible sous certaines conditions de formation, de fréquence et de moyens. Plus globalement, la mission de préservation de l'autonomie des résidences questionne la pertinence de réintroduire un forfait soins dans des établissements, qui de fait, ont à prévenir et accompagner des fragilités qui sans doute s'accroîtront au fil du séjour. Avec l'idée de répondre aux souhaits des résidents de rester le plus longtemps possible dans leur chez soi alternatif, voire de finir leur jour en résidence. La fin de vie survient en résidence autonomie, il est là aussi nécessaire de l'accompagner au mieux, en conventionnant avec des services spécialisés et en rendant ainsi la chose possible par un suivi compétent et bienveillant.

Dans ces perspectives, l'établissement d'un poste d'infirmier coordinateur de soins pourrait s'avérer bénéfique. Il permettrait notamment d'assurer une continuité dans la prise en charge, de faciliter le recours aux soins (gestion des rendez-vous médicaux, organisation des transports...). Cela permettrait également de renforcer la légitimité de la résidence autonomie auprès du corps médical et de sécuriser les parcours résidentiels **De même un appui psychologique pour appuyer la décision d'orienter** le résident vers une autre structure renforcerait cette légitimité auprès des familles.

Pour rappel, selon l'enquête EHPA, les professionnels de résidence autonomie sont en majorité des agents en charge des services généraux (agent de cuisine, de buanderie...) et le personnel d'administration (direction, gestion, services administratifs). Les résidences autonomie n'ont pour ainsi dire jamais de personnel médical. Un certain nombre de résidences autonomie bénéficient d'un forfait soins courants, grâce auquel elles financent des postes salariés, notamment d'aides-soignantes. Les personnels de soins type psychologue, personnel paramédical et soignant, sont eux peu nombreux : moins de 1 500 (pour environ 1 000 ETP) répartis sur plus de 2 200 résidences autonomies<sup>[1]</sup>.

« Accompagner pour faire comprendre aux familles que le résident met tout le monde en danger. On a besoin de preuves, à quel moment on est légitime, qui nous sommes, quelle place avons-nous. On a besoin de se protéger j'ai une responsabilité pénale si une famille n'est pas contente. »

#### **Responsable RA**

Le personnel des résidences (direction, animateurs, intervenants, personnel de service...) souligne d'ailleurs l'importance d'être formé (acculturé) aux problématiques du vieillissement et aux pathologies spécifiques. Il est crucial que ce personnel soit en capacité d'identifier les besoins des résidents à leur entrée et de détecter toute décompensation ultérieure. Une évaluation fine du degré d'autonomie du résident potentiel est essentielle, au-delà des simples critères du GIR. Cette évaluation est effectuée par le responsable de la résidence autonomie lors des entretiens de préadmission.

<sup>[1]</sup> Igas 2024

Cette responsable estime qu'il devrait y avoir un niveau de qualification requis pour diriger une résidence autonomie, or celles-ci sont souvent dirigées par des administratifs (de rares niveaux I). Il est fréquent que des pathologies neurologiques soient dissimulées (notamment par l'entourage) pour faciliter l'admission, ce qui peut mettre en danger le senior lui-même et les autres résidents.

« Notre métier c'est de la clinique, c'est repérer l'état de base pour voir quand ça ne va pas. » En résidence il y a un accompagnement ++, avec une observation du quotidien et le souhait de tirer vers le haut. »

**Personnel RA**

---

La veille et la communication entre les membres de l'équipe sont essentielles pour détecter les changements de comportements des résidents. La consignation de ces observations (chute, hospitalisation, ...) dans un outil dédié, permet d'assurer suivi attentif, il permet si nécessaire de justifier les besoins d'une mobilité vers un établissement spécialisé (Ehpad).

« Tout le monde est vigilant sur la situation des résidents. »

**Personnel RA**

---

« S'il y a un changement de comportement on appelle la famille, et l'animatrice propose quelque chose. L'animatrice le matin, fait de l'individuel, elle fait les plans de vie. »

**Personnel RA**

---



L'ancrage de la résidence dans le réseau médico-social local est un atout majeur. Le conventionnement avec les équipes de santé locales telles que les SSIAD, les SAMSAH, les Ehpad, et les DAC, facilite la prise en charge et la fluidité des parcours (et le partage des informations nécessaires avec les professionnels). Cette collaboration est essentielle pour assurer une prise en charge adéquate des résidents tout en renforçant la légitimité de la résidence.

« On a un conventionnement avec le SSIAD, le SAMSAH<sup>[1]</sup>, l'Ehpad, pour le partage d'information avec les professionnels à la fois pour se prémunir et se rendre légitime. (...) L'échange est difficile avec les médecins, ils ferment la porte aux discussions, parce qu'on n'est pas médicalisé. »

#### **Personnel RA**

---

D'autant qu'il est parfois difficile de « trouver un médecin qui accepte de se déplacer. » (responsable de résidence autonomie).

La participation aux instances locales dédiées au vieillissement (réseau gérontologie) (Réseau gérontologie...) est également cruciale, car elle permet de se faire connaître et favorise l'orientation des publics concernés (sur recommandations de médecins ou de kinésithérapeutes...). Les professionnels de la santé ne connaissent pas nécessairement les spécificités des résidences autonomie, et pensent parfois qu'il s'agit d'établissements médicalisés.

« Les médecins de l'hôpital pensent qu'on est médicalisé, on est mieux connu des médecins traitants. »

#### **Personnel RA**

---

[1] SAMSAH service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés.

**Part des résidences autonomie ayant signé une convention avec des services de soins, ou pouvant en bénéficier par le biais de son rattachement à une structure sanitaire**

Part de résidences autonomies			
Service de soins	ayant signé une convention avec	rattachées à une structure sanitaire disposant d'une équipe de ce type	ayant signé une convention ou rattachée à
Une équipe mobile de soins palliatifs	7 %	4 %	11 %
Un réseau de santé en soins palliatifs (ou autre dispositif territorial de coordination disposant de compétences spécifiques en soins palliatifs)	4 %	4 %	8 %

## Part des résidences autonomie ayant signé une convention avec des services de soins, ou pouvant en bénéficier par le biais de son rattachement à une structure sanitaire (Suite)

Part de résidences autonomies			
Service de soins	ayant signé une convention avec	rattachées à une structure sanitaire disposant d'une équipe de ce type	ayant signé une convention ou rattachée à
Une équipe mobile d'intervention gériatrique	6 %	6 %	12 %
Une équipe mobile psychiatrique	8 %	9 %	17 %
Une convention au titre de la filière gériatrique (hors «plan bleu»)	25 %		25 %

Enquête EHPA, DREES, Situation au 31/12/2019

## Ouvrir sur l'extérieur, se connecter au tissu local

**La proximité avec les commerces, les transports** (voire la mise à disposition d'une navette) sont des atouts indéniables pour favoriser l'autonomie et l'ouverture du senior sur l'extérieur.



Il lui arrive d'aller jusqu'à la pharmacie, ou la petite épicerie situées à 400 m, avec sa canne, toute seule. »

**Sœur de Bérangère**

---



Charles sort tous les jours de la résidence, pour aller prendre un café, faire des courses, il prend la navette tous les mercredis pour se rendre au supermarché. Il constate en revanche que de nombreux résidents, qu'il nomme « les invisibles » pourraient sortir de la résidence, mais ne le font pas. Il y a beaucoup de petites ruelles sympas. »

**Charles**

---

À défaut, l'organisation du passage de commerçants est très appréciée par les résidents les moins mobiles.

**Les partenariats avec les associations locales**, ou encore les établissements scolaires sont également très appréciés (d'autant qu'elles favorisent les liens intergénérationnels, et le partage d'expériences). Elles sont aussi un bon moyen de faire connaître la résidence et de démystifier le lieu.

Certains résidents connaissaient la résidence avant leur entrée, ils venaient y prendre des cours de sophrologie organisés par le CCAS.

« Ginette avait entendu parler de la résidence par des amis résidents avec qui elle marchait. Elle connaissait également le lieu pour y avoir pratiqué du yoga. Elle a géré toute seule, a pris RDV, et s'est rendue sur place avec sa fille, a visité 2 appartements et en a retenu 1 T2. Elle est entrée en mars 2023. (Les rencontres sont organisées avec les lycées à proximité) Ça donne des relations, ça change le regard sur les personnes âgées. »

**Bruno**

---

Les différentes portes ouvertes sont importantes pour les résidents qui y voient l'occasion de faire connaître leur résidence, de rencontrer du monde. Le lien avec l'extérieur est essentiel, il est la preuve pour les seniors qu'ils font encore partie de la société, qu'ils ont leur place.

## **Soutenir un modèle économique fragile**

**Les responsables de structures évoquent un modèle économique fragile**, les contraignant à faire des choix parfois au dépend du confort des résidents. Ils font part d'un besoin de soutien financier, notamment pour les résidences habilitées à l'aide sociale (sous forme d'aides à la pierre, d'augmentation du forfait autonomie...).

« L'Excédent brut d'exploitation est bon, mais c'est avant emprunt. La solution, ça serait de faciliter les aides à la pierre, et non les subventions. (...) Il faudrait augmenter le forfait autonomie. (...) Il y a possibilité de mobiliser des emprunts pour faire des travaux, mais quand il n'y a plus de travaux, il n'y a plus d'emprunt possible. L'équilibre tient aux redevances des résidents. (...) Il faudrait privilégier les aides à la pierre plutôt que les subventions, et les prêts mobilisables uniquement pour les travaux. (...) le département devrait plus aider les résidences habilitées à l'aide sociale, parce que le prix est protégé. (...) Augmenter le forfait autonomie ? »

**Responsable RA**

---

« Il faudrait accorder des aides supplémentaires aux établissements habilités à l'aide sociale. (...) On ne maîtrise pas les budgets, on ne peut pas répercuter le coût des fluides sur les redevances. L'augmentation du gaz c'est plus 70 K€, plus les denrées alimentaires, plus les frais de personnel). On a dû faire des choix pour des raisons budgétaires. Le fait de supprimer le restaurant le samedi ça fait gagner 43 mille euros. [...] ça fait des frais de personnel sinon on aurait dû passer le prix de repas à 13 € au lieu de 7 €. L'aide sociale finance l'hébergement, mais pas le repas. »

**Responsable RA**

---

## **Données enquête EHPA, DREES**

En 2019, près d'une résidence autonomie sur deux (48 %) sont habilitées à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale départementale : 18 % pour une habilitation partielle jusqu'à 50 % des places, 29 % pour plus de 50 % des places, 1 % au-delà de 50 % des places), et 29 % pour une habilitation totale.

75 % des résidences autonomie ont une convention relative à l'Aide personnalisée au logement (APL), et 19 % accueillent des bénéficiaires de l'allocation de logement sociale (ALS).

Les tarifs moyens des redevances varient de 704 € pour les places non habilitées à l'aide sociale départementale, à 805 € pour les places habilitées à l'aide sociale départementale, (EHPA, DREES, 2019).

Les résidences autonomie sont des structures de taille moyenne 39 % ont moins de 40 places.

## **Répartition des résidences autonomie selon la capacité d'accueil et la catégorie - Situation au 31/12/2019**

<b>Capacité installée</b>	<b>Nombre d'établissements</b>	<b>%</b>
1 à 10 places	30	1,3
11 à 20 places	196	8,7
21 à 40 places	646	28,6
41 à 60 places	570	25,2
61 à 80 places	605	26,8
81 à 100 places	176	7,8
101 à 200 places	35	1,5
Plus de 200 places	1	> 0,1
ENSEMBLE	2 259	100,0

Champ : Résidences autonomie, France métropolitaine + DROM (hors Mayotte).  
Source : Enquête EHPA 2019, DREES

Pour « contribuer à la construction d'un modèle économique plus viable », le rapport de l'IGAS, recommande notamment de « relancer l'attribution du forfait soins aux résidences autonomie afin d'accompagner leur montée en charge concernant les publics âgés en perte d'autonomie. (...) en fonction de critères relatifs à la composition des publics accueillis, au degré de dépendance constaté et au projet d'établissement. » (Recommandation n° 9) Il préconise en parallèle « d'ouvrir le droit à une version adaptée de



l'aide à la vie partagée pour les résidents recommandation n°12) (...) (nombre de résidences autonomies n'atteignent l'équilibre budgétaire que grâce à des subventions d'équilibre communales) ».

Pour améliorer l'équilibre financier des résidences autonomie, le rapport préconise par ailleurs « d'activer divers leviers : soutien à l'investissement initial de sorte à limiter les charges d'emprunt ultérieures, obtention de foncier communal à prix abordable, différenciation des loyers selon les niveaux de ressources des habitants (...) » (Igas 2024).

## Réhabiliter l'image des résidences, rénover le bâti

L'offre d'habitat alternatif reste encore peu et parfois mal connue. Le halo de l'Ehpad leur nuit. **Et lorsque les résidences sont connues, elles souffrent d'une image de vétusté rédhibitoire et d'une offre destinée aux plus modestes.**

« Quand on a parlé de la résidence autonomie à mon père, il a pas sauté de joie, mais comprenait la situation. [...] Au début (avant la visite) il avait associé le lieu à un Ehpad, on lui a montré sur internet. Lors de la visite, il a aimé l'appartement, le rez-de-chaussée ça lui plaisait bien. Ça a levé les a priori. »

**Fils de Daniel**

Les responsables de l'action sociale des caisses de retraite interrogés mettent en exergue la nécessité de pallier ce déficit d'image et de **répondre aux besoins de réhabilitation.**

Le rapport de l'IGAS, recommande à la fois « de préserver et rénover le parc existant des résidences autonomie et lancer un plan de construction de 100 000 logements en résidences autonomie à horizon 2030.(...) (IGAS 2024).

Le flou concernant le statut même de la résidence autonomie a posé question lors de la crise Covid, comment en témoigne ce responsable de structure, la résidence autonomie a été associée à un Ehpad et a été contrainte d'appliquer le même protocole.



Pendant le COVID on était passé sous les radars, ensuite l'ARS nous a associé à un EHAPD. (...)

Il y a eu une fermeture hermétique de la résidence, des résidents sont partis vers le privé, On a eu des insultes, des familles ont déposés des mains courantes pour entrave à la liberté. »

**Responsable RA**

---

**La qualité de l'offre constitue un atout majeur et une vitrine pour les résidences autonomie, cela passe par la qualité des logements** (localisation, agencements, tailles diversifiées des logements développer les T2, les animations, les partenariats, voire l'implication des résidents (à hauteur de leurs envies).



Il y a un problème d'attractivité du produit, le risque c'est de communiquer sur un produit qui ne correspond pas à la réalité, de vendre du 'rêve'. »

**Responsable RA**

---

Alban témoigne des conditions de logement au sein de la résidence autonomie avant la réhabilitation des locaux.

« Les conditions de logement n'étaient pas aussi bonnes, il y avait des rats, je mettais des chiffons autour des fenêtres en hiver, dans les wc il y avait régulièrement des inondations. »

**Alban**

---

Jocelyne avait travaillé dans la résidence qu'elle occupe avant les travaux de réhabilitation, et n'en avait pas une bonne image,

« J'avais dit jamais je viendrai, c'était tout noir. [...] mais depuis que c'est refait ça change tout. » Elle a tout de suite été séduite lors de la visite, et n'a pas cherché à visiter d'autres lieux de vie. « Si j'avais su je serais venue avant, après les travaux bien sûr. On est dans un château. [...] Le personnel est très gentil. [...] On m'a fait visiter trois appartements, j'ai aimé celui-là. Ici je me sens chez moi. Je n'ai pas regardé ailleurs. »

**Jocelyne**

---

Or, selon les données de l'enquête EHPA, en 2019 :

- 15 % des résidences autonomie comprenant plusieurs étages ne disposent pas d'ascenseur accessible en fauteuil roulant.
- 42 % disposent de la climatisation dans l'ensemble des espaces de vie commune, mais seuls 2 % des résidences autonomie proposent la climatisation au sein des espaces privés.
- (37 %) proposent une chambre d'accueil pour les familles (DREES, 2019).
- 37 % ne disposent pas d'une signalétique particulière (dessin, couleur, etc) autre ou en plus du nom ou numéro d'étage.

La promotion (voire la commercialisation) de ces lieux de vie est un aspect important pour garantir la durabilité du modèle économique et constitue un enjeu important pour les responsables d'établissement. Le budget consacré peut être conséquent. La démarche est facilitée lorsque la résidence fait partie d'un réseau et bénéficie de services supports (service communication, service commercial).

« On a mis les moyens de la réussite, On a fait une commercialisation digne d'un privé lucratif, on a remis 1 000 balles pour les adwords, le téléphone n'arrête pas de sonner, un coût estimé à 200 à 300 euros par résident. »

**Responsable RA**

---

Le cadre de vie (l'accès aux espaces verts, le calme) est également fortement valorisé par les résidents.

## **La fabrique des communs par l'usage (Sismo)**



**L'approche par le design with care :  
diagnostic mené par le Cabinet SISMO**

### **La résidence autonomie : une fabrique des communs ?**

Parmi les différents modèles d'habitat partagé pour les seniors, les résidences autonomie se distinguent par l'importance qu'elles accordent à la dynamisation du lien social. Cet objectif découle directement de leur mission de prévention.

La construction d'un collectif uni et l'implication de chacun dans le développement du «commun» est donc essentielle en résidence autonomie.

Pour autant cette collectivité est loin d'être acquise et ne se résume pas uniquement à la gamme de services et d'activités proposés en résidence. Elle repose aussi et avant sur un engagement continu des équipes encadrantes ainsi que sur leur capacité à instaurer un environnement social dynamique.

Cette convivialité s'appuie donc sur tout un écosystème d'actions. De l'animation d'instances d'échange régulières à la mise en place des conditions nécessaires à l'implication de chacun, en passant par un accompagnement personnalisé : l'ensemble de ces actions concourent à insuffler de manière bienveillant les usages nécessaires à la vie communautaire.

## **Diagnostic des espaces communs**

### **Les espaces communs : lieux, et objets et supports de convivialité**

Nos observations ainsi que les échanges que nous avons eu avec les équipes, les résidents et leurs proches ont révélé que les espaces communs jouent un rôle clé dans la promotion de cette convivialité. En effet le soin accordé à leur aménagement, à leur décoration, à leur confort et à leur animation, détermine considérablement la manière par laquelle ils seront investis par les résidents et témoigneront, ainsi de la vie de la résidence auprès des visiteurs.

### **La salle commune, constitue un véritable « cœur de vie »**

Les échanges et les usages observés confirment l'hypothèse selon laquelle la mise en place d'un espace dédié à des activités communautaires « libres » (jeux, échanges informels, exposition, ...) permettent

non seulement de nourrir, mais aussi de dynamiser et sensibiliser la vie collective au sein de la résidence. Certains paramètres tels que la luminosité, l'acoustique ou la configuration spatiale doivent être adressés afin de maximiser l'usage de ces espaces.

## **Quelques idées**

### **Rendre les résidences visibles à l'échelle du quartier**

Le manque de signalétique extérieure aux abords des résidences les rend peu visibles aux yeux des visiteurs et des riverains, ce qui participe en partie à leur faible intégration dans la vie de quartier.

### **L'accueil : un espace de convivialité à soigner**

Les deux résidences visitées proposent un accueil très différencié. L'usage d'un mobilier invitant à l'échange et à la pause, la mise en scène de la vie collective et la présence d'un accueil humain, sont des éléments qui semblent jouer fortement sur la convivialité globale de la résidence, à la fois d'un point de vue des résidents et des visiteurs.

### **Aider les résidents et les visiteurs à se repérer**

La circulation au sein de la résidence est parfois complexe, cette complexité étant liée à un manque de repères signalétiques au sein des étages. Les logements sont répartis le long d'étroits couloirs qui pourraient être davantage investis de manière à traduire la vitalité présente au rez-de-chaussée.

### **Investir les espaces interstitiels**

Les espaces interstitiels (pièces palières, couloir), représentent une opportunité de taille pour faciliter la socialisation des résidents les plus casaniers (ces espaces sont toutefois peu investis).

## **L'aménagement des espaces extérieurs : un puissant levier d'attractivité**

L'aménagement des espaces extérieurs (promenade aménagée, potager, bancs...) est apprécié par les résidents et leurs proches. Il constitue un critère de choix important lors des visites.

# **Annexes**



## Caractéristiques des 7 classes de la typologie



### Classe 1

#### Les caractéristiques socio-démographiques

##### Des seniors plutôt favorisés

- 65 % sont titulaires d'un diplôme supérieur au bac (+7 pts/moyenne des retraités et futurs retraités)
- **78 % (+5) sont propriétaires**
- 72 % (+9) considèrent que leurs dépenses liées au logement supportables sans difficulté, voire négligeables

##### Plutôt autonomes, en bonne santé et peu isolés

- 82 % (+3) ne se considèrent pas limités (depuis moins de 6 mois) à cause d'un problème de santé
- 59 % (+8) ne reçoivent pas d'aide des proches et lorsqu'ils reçoivent une aide, celle-ci est moins fréquente.
- Une plus grande propension à **mobiliser l'aide de professionnels** 77 % (+6), dont 34 % (+4) depuis plus de 5 ans
- **Une plus grande aptitude à adopter les gestes pour bien vieillir :** 84 % (+4), dont une activité physique régulière, 89 % (+4) sortent et voient du monde
- 74 % (+5) **se sentent rarement, voire jamais, seuls**

## **Le rapport au logement**

### **Très satisfaits de leurs conditions de logement**

- **65 % sont tout à fait satisfaits du logement occupé actuellement (+6)**, et 48 % de leur cadre de vie (+4)
- 90% (+4) considèrent leur logement comme adapté à leurs besoins et à ceux membres du foyer

### **Des seniors peu enclins à la mobilité, à moins d'une dégradation de leur état de santé**

- **41 % (+6) déclarent qu'il leur serait plutôt difficile de vendre ou de quitter leur logement actuel**
- 76% (+5) pensent rester encore de nombreuses années dans leur logement
- Les personnes qui ne pensent pas pouvoir rester dans leur logement encore de nombreuses années (6%), le justifient notamment par le risque de voir leur état de santé se dégrader (+8)

### **Des stratégies de mobilité résidentielle notamment motivées par un logement adapté au vieillissement**

- **61 % (+6) ne souhaitent pas déménager** : 75 % (+4) considérant que leur logement leur convient parfaitement (au regard de la taille ou en termes d'adaptation à leur état de santé)
- 26 % (-5) envisagent changer de logement à plus ou moins long terme : parmi eux, 70% (+9) sont motivés pour avoir un logement plus adapté à l'avancée en âge, et 35 % pour avoir un logement plus petit (+5)
- 30 % ont déménagé il y a moins de 10 ans (-2) : dont 25 % pour bénéficier d'un meilleur environnement (+6)

## La réalisation de travaux d'adaptation

### Des travaux principalement motivés par des problèmes de santé

- **70 % (+8) n'ont pas réalisé de travaux et ne prévoient pas de le faire :**
  - Parmi les 23 % dont le logement aurait besoin de travaux d'adaptation :
    - 66 % (+21) ne les ont pas faits car ils ne ressentent pas le besoin de les faire actuellement, et 14 % ne savent pas de quels travaux leur logement aurait besoin (14 %) +4
    - 52 % (+16) seraient incités à faire des travaux lors d'un problème de santé du senior ou d'un membre du foyer
- **36 % (+23) pensent que le meilleur moment pour effectuer les travaux est suite à un souci de santé, à une consultation chez le médecin, une hospitalisation**

## La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

### L'habitat intermédiaire plutôt envisagé lors de la dégradation de l'état de santé et valorisé pour l'aspect qualitatif et « serviciel »

- 81 % connaissent de nom au moins un type d'habitat (+9)
- **Un intérêt plus prononcé pour les différentes formes d'habitat intermédiaire pour plus tard :** Résidence autonomie 45 % (+7), résidences services 36 % (+7), MARPA 39 % (+6), béguinage 33 % (+5), habitat intergénérationnel 35 % (+5)
- Ils portent un plus **grand intérêt au fait de disposer de son propre espace** 72 % (+7), ou encore à **l'accès aux services partagés** 28 % (+6)
- **63 % (+8) se disent intéressés pour emménager dans ce type d'habitat**

- **54 % (+7) seraient plus particulièrement incités à y emménager en cas de problèmes de santé importants**
- 67 % (+17) considèrent que le meilleur moment pour envisager d'emménager en habitat intermédiaire est la dégradation des capacités physiques et cognitives

## Les attentes en matière d'information

### Des seniors particulièrement sensibles à l'information lors d'un souci de santé

- La grande majorité considèrent que **le meilleur moment pour être informé est suite à un problème de santé, une consultation médicale ou une hospitalisation, que ce soit :**
  - en matière de prévention et d'adaptation du logement (89 % +55) ;
  - ou en matière d'habitat intermédiaire 94 % (+49).
- 50 % (+6) souhaiteraient recevoir de l'information sur la prévention des effets du vieillissement
- Ils montrent en revanche **un faible intérêt pour des conseils personnalisés d'adaptation du logement** : 82 % (+4) se disent plutôt pas intéressés. Parmi ceux qui seraient intéressés : leurs attentes portent davantage sur le diagnostic et la bonne compréhension de leurs besoins (30 % +6)
- Pour être informés en matière de prévention et d'adaptation du logement ils privilégient **plus que les autres seniors l'information par e-mail (32 % +3)**



## Classe 2

### Les caractéristiques socio-démographiques

#### Des seniors plus jeunes et plus favorisés que la moyenne

- 53 % ont moins de 67 ans (+9 pts/la moyenne des retraités et futurs retraités) : dont 13 % ont moins de 62 ans (+4), et 52 % ont entre 63 et 67 ans (+5)
- 68 % (+10) sont titulaires d'un diplôme supérieur au bac
- 77 % (+4) sont propriétaires (81 % avec les accédants +6)

### Le rapport au logement

#### Plutôt satisfaits de leurs conditions de logement, ils sont toutefois proportionnellement plus nombreux à mentionner des éléments inadaptés à l'avancée en âge

- 39 % (+6) se déclarent assez satisfaits de leur logement et 53 % (+5) plutôt satisfaits de leur cadre de vie. Parmi ceux qui ne sont pas satisfaits, 32 % pointent notamment le manque de services publics (+6)
- Ces seniors sont proportionnellement plus nombreux à citer des éléments inadaptés à l'avancée en âge : la présence d'escaliers ou de marches 51 % (+8 pt), l'accès à la baignoire 30 % (+6), des fenêtres, stores, portails difficiles à fermer 19 % (+4), une hauteur des meubles ou des placards inadaptée 17 % (+5)
- 44 % déclarent que leur logement nécessite des travaux rénovation (+8), 30 % (+5) qu'il est difficile à chauffer 30 % +5, et 19 % (+4) qu'il est trop grand, 32 % n'ont plus l'utilité d'une voire plusieurs pièces dans le logement (+7)

### **Un tiers envisagent une mobilité à moyen ou long terme, notamment pour avoir un logement plus adapté au vieillissement**

- **32 % (+11) envisagent déménager à plus ou moins long terme** (16% dans les 5 prochaines années, 17% dans plus longtemps), **dont 69% pour avoir un logement plus adapté à l'avancée en âge (+8)**
- 32 % ont emménagé dans leur logement actuel depuis moins de 10 ans (idem moyenne) ; pour 30% d'entre eux (+6), il s'agissait d'avoir un logement plus adapté à l'avancée en âge et à leur besoins, 25 % (+4) ont souhaité changer de région, et 11 % (+4) de statut résidentiel

56% considèrent que pour bien vieillir au domicile il faut avoir un logement adapté à l'avancée en âge (+8)

### **La réalisation de travaux d'adaptation**

#### **Des seniors proportionnellement plus nombreux à prévoir des travaux d'adaptation au vieillissement**

- **35 % (+13) n'ont pas réalisé les travaux d'adaptation mais prévoient de le faire**
- 17 % ont fait des travaux d'adaptation (+2), dont 82 % (+10) par anticipation de l'avancée en âge, et 30 % (+8) ont bénéficié d'un crédit d'impôt
- 47 % n'ont ni réalisé ni prévu de travaux d'adaptation (-14) : parmi eux **34 % (+11) estiment que leur logement en aurait besoin**
  - 42 % aurait besoin d'une douche (+5), de l'aménagement d'une pièce au rez-de-chaussée (28% +6), d'un déclenchement automatique de l'éclairage (19%, +4)
  - 50% considèrent le coût trop élevé comme frein à la réalisation des travaux (+8 pts), 21 % citent la complexité des démarches (+9), et 23 % redoutent l'ampleur du chantier (+4)

### **Des seniors particulièrement mal informés sur les aides à l'adaptation du logement**

- 71 % (+7) ne connaissent pas l'aide à l'adaptation du logement de la Caisse nationale de l'Assurance retraite, 76 % (+7) le kit prévention, et 55 % l'APA +4
- Ils sont sensiblement plus nombreux à souhaiter recevoir de l'information sur l'adaptation du logement (24 % +3)
- 35 % (+7) seraient incités à faire des travaux si le coût était moins important, 29 % (+7) s'ils pouvaient bénéficier d'un diagnostic des travaux à faire et 28 % (+7) s'ils étaient informés des aides

### **La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires**

#### **Une meilleure connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire que la moyenne des seniors**

- La dégradation des capacités physiques et cognitive constituerait le meilleur moment pour envisager emménager dans un habitat intermédiaire 57 %, (+7)
- 77 % connaissent de nom au moins un type d'habitat (+6)

#### **Un intérêt porté pour les différentes formes d'habitat intermédiaires pour « plus tard »**

- 66 % (+11) se déclarent intéressés pour emménager vers un de ces modes d'habitat intermédiaires

Avec un intérêt plus prononcé pour l'accès aux services partagés 28 % (+6)

## Les attentes en matière d'information

### Plus sensibles à l'information dans les 2 à 3 ans qui suivent la retraite

- Les meilleurs moments pour **envisager les travaux** : entre 60 et 65 ans dans les premières années de la retraite 36 % (+22), ou entre 65 et 75 ans : 31 % (+14)
- Les 2 à 3 ans qui suivent la retraite seraient le meilleur moment pour être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement (88%+69), mais aussi sur les modes d'habitats intermédiaires (60% +48)
- 33 % d'entre eux (+4) privilégient l'e-mail comme canal d'information en matière de prévention et d'adaptation du logement



### Classe 3

## Les caractéristiques socio-démographiques

### Sensiblement plus âgés et plus favorisés que la moyenne des seniors, ils semblent sensiblement plus fragiles du point de vue de leur situation familiale

- 45 % sont âgés de 68 à 75 ans (+4 pts au regard de l'ensemble des retraités et futurs retraités interrogés)
- 65 % sont titulaires d'un diplôme supérieur au bac (+7)
- **35 % vivent seuls (+4), 14 % n'ont pas d'enfant (+3)**
- 83 % sont propriétaire ou accédants (+7), dont 10 % sont accédants à la propriété (+5)
- 60 % +7 considèrent que les charges liées au logement sont supportables sans difficulté



## **Le rapport au logement**

### **Des seniors particulièrement attachés à leur cadre de vie et peu isolés**

- 63 % se déclarent tout à fait satisfaits du logement (+3)
- 56 % ne peuvent envisager de vivre dans un autre logement que le leur (+8), 53 % sont très satisfaits du cadre de vie (+8), et 92 % sont attachés au cadre de vie (+9)
- 33 % échangent plusieurs fois par jour avec proches (+4), 75 % souffrent rarement si ce n'est jamais d'un sentiment de solitude (+6)

### **Une mobilité envisagée à long terme**

- 16 % (+4) envisagent changer de logement dans un délais supérieur à cinq ans

## **La réalisation de travaux d'adaptation**

### **Proportionnellement plus nombreux à prévoir des travaux d'adaptation du logement**

- 31 % n'ont pas réalisé de travaux d'adaptation mais prévoient de le faire (+9)
- 18 % ont réalisé des travaux d'adaptation à l'avancée en âge (+3)
- 50 % n'ont pas réalisé de travaux et ne prévoient pas de le faire (-12)

### **Une mobilité résidentielle envisagée pour améliorer l'accès aux transports, commerces...**

- 16 % envisagent changer de logement à long terme (+4) : notamment pour avoir un meilleur environnement (transports, commerce, sécurité) 41 %, (+7)

- 37 % vivent depuis moins de 10 ans dans le logement actuel (+6) : parmi eux, 38 % ont déménagé pour avoir un logement adapté à l'avancée en âge (+9)

### **La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires**

**Une plus grande « expérience » des différentes formes d'habitat intermédiaire pour les avoir visités, ou encore connaître une personne qui y réside**

- 79 % (+8) connaissent de nom au moins un type d'habitat intermédiaire
- Modes de connaissance de ces formes d'habitat : via la presse 36 % (+5), la famille, les amis, des connaissances 33 % (+3), lors de recherche d'un hébergement pour un proche 22 % (+7)

**Un intérêt pour l'habitat intergénérationnel si le besoin d'aide dans la vie quotidienne se faisait sentir**

- Parmi les principales raisons qui inciteraient à emménager en habitat intermédiaire : le besoin d'aide dans la vie quotidienne 32 % (+7)
- Ces seniors se montrent plus particulièrement intéressés par l'habitat intergénérationnel (35 % +5)

### **Les attentes en matière d'information**

**S'ils font preuve d'une meilleure connaissance des aides, ils portent un plus grand intérêt au suivi personnalisé de leurs éventuels projets d'adaptation**

- 51 % connaissent au moins une des 4 aides aux travaux d'adaptation citées (+4)
- 24 % souhaiteraient recevoir de l'information sur adaptation

du logement (+3)

- 7 % se montrent très intéressés pour qu'un conseiller suive personnellement leur projet d'adaptation du logement (+3)
- Parmi les sources d'informations sur les aides, 19 % (+12) évoquent le bouche-à-oreille, 16 % les points d'information locaux destinés aux personnes âgées (CLIC, Pôle Info Seniors, Maison départementale de l'autonomie, etc.) (+4)
- Ils ont tendance à considérer qu'il **n'y a pas de meilleur moment** :
  - **ni pour** réaliser les travaux 28 % (+26) ;
  - **ni pour être** **informés** en matière de prévention et d'adaptation du logement (**52 % +50**), ou encore sur les différentes formes d'habitat intermédiaire 28 % (+27).



#### Classe 4

### Les caractéristiques socio-démographiques

#### Une surreprésentation des femmes et des seniors en couple

- **53 % sont des femmes** (+4 pts au regard de l'ensemble des retraités et futurs retraités interrogés)
- 64 % sont âgés de 68 ans et plus (+9) (68 à 75 46 % (+5), 76 ans et plus 18 % (+4))
- 45 % sont tout au plus titulaires d'un diplôme inférieur au bac (+3)
- 78 % vivent en couple (+13), 16 % sont veufs.ves (+4)
- 74 % sont propriétaires (+5)

#### Des seniors plutôt autonomes

- 50 % sortent de chez eux, presque tous les jours (+3), 45 % sont en contact avec des proches presque tous les jours (+4)
- 58 % ne reçoivent pas d'aide des proches (+7)

## **Le rapport au logement**

### **Une grande satisfaction au regard du logement**

- 66% se disent tout à fait satisfaits de leur logement (+6)
- 76% pensent y rester encore de nombreuses années (+5) :  
58% d'entre eux considérant leur logement comme adapté à l'avancée en âge (+3)
- 37% considèrent qu'il serait plutôt difficile de vendre ou quitter leur logement (+3)

### **Lorsque la mobilité résidentielle est envisagée, il s'agit plutôt de réduire la taille du logement**

- 27% (-2) envisagent changer de logement
- Motifs de déménagement : avoir un logement plus petit (40% +10)

## **La réalisation de travaux d'adaptation**

### **Une propension à faire ou prévoir des travaux, proche de l'ensemble de retraités et futurs retraités interrogés**

- 61% ont déjà fait les travaux de rénovation (+4)
- 17% ont déjà réalisé des travaux d'adaptation (+1), dont 56% volets roulants électriques (+9)
- 22% n'ont pas fait de travaux d'adaptation mais prévoient de les faire (-1), dont 20% dans un délai supérieur à 5 ans (+9)
- 62% n'ont ni fait ni prévu de travaux d'adaptation (part proche de la moyenne) :
  - Parmi eux 71% n'en n'auraient pas besoin (+5)
  - Parmi ceux dont le logement aurait besoin de travaux d'adaptation : 45% ne les ont pas faits en raison d'un coût trop élevé (+4)
  - 21% seraient incités à faire ces travaux si un artisan de confiance leur était recommandé (+4)

## **La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires**

### **Une meilleure connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire, avec pour certains des démarches engagées pour y emménager**

- 76 % (+4) connaissent de nom au moins un type d'habitat
- Connait (de nom, ou connaît une personne qui y réside ou a déjà visité) : une résidence autonomie 67 % (+3), une résidence service 65 % (+3), une MARPA 35 % (+4)
- **63 % (+8) se montrent intéressés pour emménager vers au moins un de ces modes d'habitat intermédiaire**
  - Parmi ceux qui sont intéressés par une de ces formes d'habitat : 21 % ont engagé des démarches pour y vivre (+6)
- Se montrent intéressés pour emménager plus tard en MARPA (39 % +6), en habitat intergénérationnel (34 % +4)

## **Les attentes en matière d'information**

### **Des seniors plus réceptifs à l'information lors d'un changement de situation familiale**

- le changement de situation familiale est le meilleur moment pour :
  - réaliser les travaux (20 % +19) ;
  - être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement (57 % +52) ;
  - être informé sur les modes d'habitat intermédiaire (68 % +61).
- 48 % aimeraient recevoir de l'information sur les effets du vieillissement (+4), 13 % sur l'isolement social (+4)



## Classe 5

### Les caractéristiques socio-démographiques

#### Des seniors moins favorisés financièrement

- 46 % (+4) sont tout au plus titulaire d'un diplôme inférieur au bac 46 %
- 35 % (+4) vivent seuls
- 10 % sont accédants (+3)
- Les dépenses liées au logement constituent une lourde charge pour 35 % d'entre eux (+7)

### Le rapport au logement

#### Très attachés à leur logement

- 38 % (+4) se déclarent assez satisfaits de leur logement
- 59 % (+4) n'envisagent pas changer de logement
- 29 % (+4) déclarent qu'il leur serait très difficile de vendre ou de quitter leur logement actuel

#### Ils semblent moins s'inscrire dans un projet de mobilité

- 70 % (proportion proche de la moyenne) **pensent rester dans leur logement encore longtemps**, et le justifient leur réponse comme suit :
  - **61 % (+7) le considèrent comme adapté à l'avancée en âge ;**
  - **32 % (+7) n'ont pas les moyens financiers de déménager ;**
  - 25 % (+4) considèrent que les démarches pour changer sont compliquées.
- **59 % +4 ne souhaitent pas déménager :**
  - 13 % (+5) n'ont pas les moyens financiers de déménager

- 23 % (-6) envisagent déménager : parmi les motifs évoqués :
  - le rapprochement des enfants (24 % +5) ;
  - avoir un meilleur environnement, transports, commerce... (39 % +5).
- 31 % résident dans leur logement actuel depuis moins de 10 ans (une proportion proche de la moyenne). Parmi les motifs de déménagement antérieur :
  - **34 % (+5) ont souhaité avoir un logement adapté à l'avancée en âge ;**
  - 30 % (+4) pour diminuer les dépenses de logement.

### **La réalisation de travaux d'adaptation**

#### **Une plus forte propension à anticiper des travaux d'adaptation, et une meilleure connaissance des aides**

- **27 % (+12) ont réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement**
  - Parmi eux, **83 % (+11) ont réalisé ces travaux par anticipation de l'âge**
- 24 % n'ont pas réalisé de travaux, mais prévoient de le faire (proportion proche de la moyenne)
- **48 % (-13) n'ont pas fait de travaux d'adaptation et ne prévoient pas de le faire :**
  - 35 % (+12) déclarent que leur logement en aurait besoin :
    - dont : 42 % de l'installation douche (+5), 19 % du déclenchement automatique d'éclairage (+4), 17 % d'un rehausseur de toilettes +5, 16 % d'une rampe d'escalier 16 % (+3), 13 % de prises à hauteur adaptée (+4).
  - Motif de non réalisation des travaux :
    - 51 % (+10) évoquent un coût trop élevé ;
    - 22 % (+4) ne pas avoir l'autorisation pour les faire (locataire).

- 42 % (+14) seraient incités à faire les travaux si le coût était moins important, et 26 % (+5) s'ils avaient plus d'information sur les aides.
- **52 % (+5) connaissent au moins une aide**, parmi eux 25 % (+4) ont été informés par leur caisse de retraite

## La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

### Un intérêt pour l'habitat intermédiaire, notamment pour ne pas contraindre leurs proches

- Une meilleure connaissance des formes d'habitat intermédiaire : Part des personnes qui connaissent (de nom, ou connaissent une personne qui y réside ou a déjà visité) : une résidence autonomie 67 % (+3), une résidence service 66 % (+3), MARPA 36 % (+5), béguinage 37 % (+4), Colocation pour personnes âgées 56 % (+4), accueil familial 58 % (+6)
- 60 % (+5) se disent intéressés pour emménager vers un de ces modes d'habitat :
  - Parmi les critères d'intérêt envers l'habitat intermédiaire : L'accès aux soins infirmiers, médicaux (29 % +3). **Être dans un environnement sécurisé (26 % +5)**
  - Le meilleur moment pour emménager dans un habitat intermédiaire : aux premiers signes de l'âge et de ses fragilités (13 % +6)
  - Parmi les raisons qui inciteraient à y aller : **ne pas contraindre ses proches en cas de problème de santé 61 % +7**



## Les attentes en matière d'information

### Des seniors plus réceptifs à l'information à l'approche de la retraite... et particulièrement intéressés par le suivi d'un conseiller lors des éventuels projets d'adaptation du logement

- Les meilleurs moments pour :
  - **réaliser les travaux** : entre 60 et 65 **avant la retraite** (21% +12), avant 60 ans (13%+7), ou dans les 1ères années retraite (21% +7)
  - être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement en vue du vieillissement : lors de la constitution du dossier de retraite 82% +73
  - être informé sur ces modes d'habitats intermédiaires : **lors de la constitution du dossier de retraite** 66% +59
- Les canaux d'information privilégiés pour être informés en matière de prévention et d'adaptation du logement : le courrier papier 22% (+3), mail 32% (+2)
- 31% (+9) se montrent intéressés par le suivi d'un conseiller dans les éventuels projets d'adaptation du logement
  - Parmi leurs attentes envers cette personne référente : l'accompagnement pour trouver et mettre en place les aides et services répondant à vos besoins 40% (+5)
- En termes d'information sur le « bien vieillir », 35% (+4) seraient intéressés pour recevoir de l'information sur la prévention des troubles de la mémoire



## Classe 6

### Les caractéristiques socio-démographiques

#### Une sur représentation de personnes seules, de futurs retraités et de locataires

- 47% ont moins de 67 ans (+3), les retraités sont sous représentés (89% -6 pts)
- 48% vivent seuls (+17)
- 56% ont tout au plus un diplôme inférieur au bac (+14)
- **63% sont locataires (+43) dont 29% dans le parc social (+20)**, 63% résident en appartement (+34)
- 54% résident dans une agglomération de 100 000 habitants ou plus (+12)
- **59% d'entre eux considèrent que les dépenses liées au logement constituent une lourde charge (+28) : dont 15% une très lourde charge (+12)**

#### Un état de santé plus dégradé et un sentiment de solitude particulièrement prononcé

58% font état d'un mauvais voire très mauvais état de santé (+15), et dégradé au regard de l'année précédente (plutôt ou beaucoup moins bon 28%, +14)

- Ils se disent plus souvent limité que la moyenne en raison de leur santé : en raison d'un handicap ou d'une maladie 27% +15, pour les déplacements extérieurs 22% +10, et dans le domicile 5% +3
- 12% +3 reçoivent régulièrement l'aide de proches ou professionnels pour accomplir des tâches ménagères

- **28 % se sentent seuls (souvent ou presque tous les jours +19 pts)**
- 11 % se disent très souvent inquiets à l'idée de vieillir (+5), notamment en raison des difficultés financières (12 % +8) et du poids qu'ils pourraient représenter pour leurs proches (13 % +3)

## **Le rapport au logement**

### **Des seniors particulièrement insatisfaits de leurs conditions de logement, notamment au regard de leur état de santé**

- **69 % se déclarent insatisfaits de leur logement (+62) :**
  - Parmi les motifs avancés : un logement nécessitant des travaux de rénovation 63 % +26, difficile à chauffer 58 % +33, bruyant 41 % +32, logt sombre 25 % +18, **inadapté à la santé +21**, trop grand 20 % +6,
- 64 % (+49) déclarent qu'il ne leur serait pas du tout difficile de quitter leur logement
- **Parmi les éléments inadaptés à l'avancée en âge** (tous les éléments proposés sont surreprésentés) : baignoire 37 % (+13), fenêtres ou stores difficiles à fermer 37 % (+22), sol inadapté 24 % +17, prises inaccessibles 21 % (+12), porte lourde 12 % (+8)...

### **Favorables à un projet de mobilité à court terme**

- **82 % (+75) déclarent envisager changer de logement dès que possible**
  - 32 % pour être dans un logement moins cher (+13),
  - 16 % pour changer de région (+4)
- **65 % ne pensent pas rester dans leur logement encore de nombreuses années (+55)**

Parmi les raisons pour lesquelles ils ne pensent pas rester dans le logement :

- Le logement a besoin de travaux importants de rénovation (43 % +12)
- **le senior a des problèmes financiers pour entretenir le logt 43% +11, ou a des problèmes de santé incompatibles avec le logement 30% +10**, ou encore a des difficultés au quotidien pour rester seul ou avec conjoint, 25 % +11
- 83 % (+13) aimeraient à moyen terme déménager pour un nouveau cadre de vie
- **54 % (+48 pt) ne sont pas satisfaits de leur cadre de vie** (dont 18% pas du tout satisfaits +17)
- Cette insatisfaction s'explique notamment par un accès peu facilité à l'offre de service située à proximité du domicile 28 % +13
- En tête des freins au déménagement : le manque de moyens financiers pour déménager, la complexité des démarches pour changer de logement
- **49% résident dans leur logement depuis moins de dix ans (+17)**
  - Parmi eux 29% l'ont fait pour diminuer le coût et les dépenses liées au logement (+4)

### La réalisation de travaux d'adaptation

**Une faible propension à réaliser et prévoir des travaux (63% sont locataires)**

- **83 % (+21) n'ont pas réalisé de travaux et ne prévoient pas de le faire**
  - 41 % déclarent que leur logement aurait besoin de travaux de rénovation +29, et
  - 31 % déclarent que leur logement aurait besoin de travaux de d'adaptation +8 :

- dont installation d'une douche 45 % +8, volet roulant électrique 31 % +6, marche ou revêtement de sol antidérapant 26 % +14, déclenchement automatique de l'éclairage 21 % +6, prise à hauteur adaptée 16 % +7
- Parmi les motifs pour lesquels les travaux d'adaptation n'ont pas été réalisés :
  - **Le coût trop élevé 55 % +14**, et le fait de **ne pas y être autorisé** (locataire) 43 % +25
- Parmi les **éléments qui inciteraient à faire les travaux** :
  - un cout moins important 34 % +6,
  - plus d'information sur les aides 25 % +4,
  - des démarches simplifiées 13 % +3

## La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

### Une moindre connaissance des différentes formes d'habitat intermédiaire

- 42 % ne connaissent aucune forme d'habitat intermédiaire (+17),
- Part des seniors qui ne connaissent pas : la résidence autonomie 47 % +17, la résidence services 50 % +20, la MARPA 73 % +12, le béguinage 71 % +12, l'habitat intergénérationnel (60 % +18), la colocation pour personnes âgées (57 % +17), l'accueil familial (55 % +15)
- Le meilleur moment pour emménager dans un habitat intermédiaire : aux premiers signes de l'âge et de ses fragilités (16 % +10)
- Parmi les critères d'intérêt pour l'habitat intermédiaire : la proximité des services 43 % (+8), l'environnement sécurisé 24 % +3, la proximité des transports 13 % (+4)

Parmi les raisons qui inciteraient à y emménager en habitat intermédiaire : avoir une sécurité au quotidien 30 % (+9), le besoin d'une vie sociale 20 % (+3)

## Les attentes en matière d'information

### Un manque d'information sur les aides pour les travaux, et un intérêt pour le rendez-vous personnalisé

- 65 % ne connaissent aucune aide (+12)
- Parmi les canaux d'information mobilisés pour obtenir des informations sur les aides à l'adaptation du logement : la **caisse retraite 31 % (+10)**, le médecin 14 % (+3),
- 32 % aimeraient recevoir de l'information sur l'adaptation du logement (+12), 10 % sur la prévention des chutes (+4)
- Pour être informé en matière de prévention et d'adaptation du logement : 35 % (+14) privilégient le rendez-vous personnalisé (cumul des seniors intéressés voire très intéressés), 27 % le courrier papier (+8)

### L'approche de la retraite : moment clé pour être informé

Les meilleurs moments pour :

- envisager de **réaliser des travaux** en vue d'adapter son logement à l'avancée en âge : entre 60 et 65 ans **avant la retraite** 14 % (+5), avant 60 ans 10 % (+4), ou encore à tout moment 22 % (+4) ;
- **être informé en matière de prévention et d'adaptation** du logement à l'avancée en âge : dans les **deux à trois ans avant la retraite** 13 % (+7) ;
- être informé sur les différentes **modes d'habitat intermédiaire** : dans les deux à **trois ans avant la retraite (9 % +5)** ou **lors de la constitution du dossier (12 % +5)**.



## Classe 7

### Les caractéristiques socio-démographiques

#### Une classe plus âgée

- 18% sont âgés de 76 ans et + (+4)
- 53% ont un diplôme inférieur au Bac (+11)

### Le rapport au logement

#### Une grande satisfaction au regard de leur logement

- 97 % se disent satisfaits de leur logement (+5) dont 63 % tout à fait satisfaits
- 75% pensent rester encore longtemps dans leur logement (+4), 51 % ne peuvent envisager vivre dans un autre logement (+3)

#### Une mobilité envisagée par moins d'un cinquième d'entre eux

- 30 % considèrent qu'il leur serait très difficile de quitter ou vendre leur logement (+5)
- 18% (-12) envisagent déménager, notamment pour rapprochement des enfants (23% +4)
- 32 % ont moins de 10 ans d'ancienneté dans leur logement (proche de la moyenne) :
  - Parmi les motifs de déménagement : avoir un logement plus adapté à l'avancée en âge 30 % (+6), diminuer le coût des dépenses 20% (+3)
- Dans le cas où leurs capacités physiques ou cognitives se dégraderaient, 79 % (+6) **souhaiteraient plutôt adapter leur domicile pour y rester en sécurité**

## La réalisation de travaux d'adaptation

### Des comportements proches de l'ensemble des seniors interrogés au regard des travaux

- 19% ont réalisé des travaux d'adaptation (+3)
- 18% n'ont pas réalisé de travaux d'adaptation, mais prévoient de le faire (-4)
- 63% n'ont pas réalisé de travaux d'adaptation, et ne prévoient pas de le faire (+1)
  - Parmi eux 74% déclarent que leur logement n'aurait besoin d'aucun travaux d'adaptation (+8)

## La connaissance et l'intérêt pour les habitats intermédiaires

### Une moindre connaissance et un faible intérêt pour les différentes formes d'habitat intermédiaire

- 39% ne connaissent aucun mode d'habitat intermédiaire (+14)
- Seuls 32% se disent intéressés (-22)
- 21% considèrent qu'il n'y a aucun meilleur moment pour emménager dans un habitat intermédiaire (+10)
- Ils se montrent particulièrement réfractaires à l'idée d'emménager dans un habitat intermédiaire, quel qu'il soit. Part des seniors intéressés pour emménager en : résidence autonomie 24% (-14), résidence services 17% (-13), MARPA 18% (-15), béguinage 17% (-12), habitat intergénérationnel 17% (-14), colocation pour personnes âgées 10% (-7), accueil familial 8% (-4)
- Parmi ceux qui portent un intérêt pour au moins un type d'habitat : 16% justifient le fait de ne pas y résider en raison du coût 16% (+4)



## Les attentes en matière d'information

### Peu d'attentes ni en termes d'information, ni en termes d'accompagnement

- Ne connaît aucune aide : 58%+5
- Pas du tout intéressé par l'intervention d'un conseiller 64 % +17
- Le meilleur moment pour :
  - **envisager les travaux** : ne savent pas 32 % (+20), avant 60 ans 11 % (+5) ;
  - être **informé en matière de prévention** et d'adaptation du logement : à aucun de ces moments (24 % +16) ;
  - être **informé sur les différents modes d'habitat** intermédiaire : ne savent pas 50% (+35), à aucun de ces moments (21 % +14).

## Bibliographie

- ALBEROLA E., ALDEGHI I., MAES C., MILLOT C. (Crédoc) ; CONCIALDI P. et MATH A. (IRES) « Budgets de référence en milieu rural », Les budgets de référence en milieu rural, en ville moyenne, et en Métropole du Grand Paris, nouvelles pistes pour l'inclusion sociale. Rapport CNLE 2022 [cnle\\_ra2020\\_-\\_assemblage\\_-\\_bat\\_web.pdf](#)
- ALBEROLA E., BLÉHAUT M., JAUNEAU-COTTET P., VIGOUROUX S. (Crédoc) , Adaptation au vieillissement et au handicap dans le parc social. Étude réalisée pour l'ANCOLS août, 2024.
- ALBEROLA E., MAES C. (Crédoc) PETIT M., Les jeunes retraités, projection et vécu de la retraite, représentations du bien vieillir, 2018.
- ALBEROLA E., MAES C., MATHE T., (Crédoc), Avancée en âge et parcours résidentiel : représentations et connaissance de l'offre alternative d'habitat, cahier de recherche du Crédoc, décembre 2022.
- ALGAVA É. BLANPAIN N, 68,1 millions d'habitants en 2070 : une population un peu plus nombreuse qu'en 2021, mais plus âgée Insee Première N° 1881, novembre 2021
- ARAGAU C. et MOREL-BROCHET A., Partir ou rester : l'ancrage résidentiel périurbain à l'épreuve du vieillissement, 2013.
- BALAVOINE A., (DREES), Des résidents de plus en plus âgés et dépendants dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, Premiers résultats de l'enquête EHPA 2019, Étude et Résultats, N°1237, juillet 2022.
- BALAVOINE A., (DREES), Résidences autonomie : avant le début de la crise sanitaire, le nombre de places augmentait, mais celui des résidents diminuait, Résultats de l'enquête EHPA 2019, Études et résultat n°1284, nov 2023

- BERHUET S., JAUNEAU-COTTET P., HOIBIAN S., (Crédoc), Les processus d'entrée en structure d'accueil pour personnes âgées vu par leurs proches, apport d'étude réalisé à la demande de Terra Nova, AR LA MONDIALE et le Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts, 2018.
- BLAVET T. DREES, Études et résultats, février 2023, n° 1255. DREES : étude proches aidants 2023 - Lab Ocirp Autonomie ([lab-autonomie.com](https://lab-autonomie.com))
- BROUSSY L., Rapport interministériel sur l'Adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires au vieillissement de la population, mai 2021.
- Crédoc, Baromètre du numérique intitulée édition 2022, « Enquête sur la diffusion des technologies de l'information et de la communication dans la société française ». Étude réalisée pour le Conseil Général de l'Économie (CGE), l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (Arcep), l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique (Arcom) et l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). [barometre-numerique-2022.pdf](https://barometre-numerique-2022.pdf) ([economie.gouv.fr](https://economie.gouv.fr))
- DELANCE P., « 11 millions de personnes sont locataires d'un logement social », Insee Première, n°1715, octobre 2018.
- DREES, Enquête EHPA, Données au 31 décembre 2019 L'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) — DATA.DREES ([opendatasoft.com](https://opendatasoft.com))
- DREYER P., « Habiter chez soi jusqu'au bout de sa vie », Gérontologie et société, vol. 39/152, n° 1, 2017, pp. 9-23.
- DUPRE-LEVEQUE D., « Pour que l'autonomie prenne sens : du logement-foyer à la résidence autonomie », Gérontologie et société, 2019/3 (vol. 41/ n°160), pages 121 à 134 (Éd. Caisse nationale de l'Assurance retraite).

- FAURE A. Quel avenir pour la Résidence autonomie ? Newsletter Longévité, décembre 2023
- FNADEPA (Fédération Nationale des associations de directeurs d'établissements et services pour personnes âgées), Plaidoyer pour les résidences autonomie, Le domicile collectif des seniors d'aujourd'hui et demain, mai 2023.
- GAUNEAU M., LABARCHEDE M. et TAPIE G., Cahiers de la Recherche Architecturale, Urbaine et Paysagère (CRAUP), mai 2022, « Habitat des personnes âgées, l'intergénérationnalité au pouvoir ? »
- GREBIL N., LEON C., Les résidences autonomie sont des acteurs dynamiques de prévention : comment les soutenir ? Préserver l'autonomie des résidents au sein des résidences autonomie, direction de la Prévention et de la promotion de la santé, Santé publique France, juin 2017
- HCFEA (Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge), Bien vivre et vieillir dans l'autonomie à domicile. Les conditions pour permettre aux personnes âgées, vulnérables ou non, de bénéficier de réponses adaptées à leurs besoins et aspirations. Rapport adapté par le Conseil de l'âge le 20 février 2024.
- IGAS, Lieux de vie et accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie : les défis de la politique domiciliaire, se sentir chez soi où que l'on soit, mars 2024
- EMMANUELLI J., FROSSARD J.-B., VINCENT Bruno, Lieux de vie et accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie : les défis de la politique domiciliaire. Se sentir chez soi où que l'on soit, rapport IGAS N° 2023-014RLABIT A. et CHALAND K., « L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne. Perspectives d'avenir dans le contexte du vieillissement démographique », Espace, populations, sociétés, 2010/1, pp. 131-142.

- NOWIK L., LABIT A., THALINEAU A., HERPIN L., L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal. Programme « Habitat et Retraite » Programme de recherche de la région Centre, UMR 6173 CITERES, EA 1210 CEDETE, Novembre 2011.
- PAPON S., 2023, Bilan démographique 2023, En 2023, la fécondité chute, l'espérance de vie se redresse, Insee PREMIERE N° 1978, janvier 2024, Bilan démographique 2023 - Insee Première - 1978
- RAYMOND, É., GAGNE, D., SEVIGNY, A., TOURIGNY, A. (2008). La participation sociale des aînés dans une perspective de vieillissement en santé. Réflexion critique appuyée sur une analyse documentaire. Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de la Capitale-Nationale, Institut national de santé publique du Québec, Centre d'excellence sur le vieillissement de Québec et Institut sur le vieillissement et la participation sociale des aînés de l'Université Laval, 2008.
- SALINGUE J., « Le logement intergénérationnel : offre et demande potentielle », *Retraite et société*, 2012/1, n° 62, pp. 155-165.
- SIMZAC A.-B., « Choisir d'habiter en logement-foyer : entre trajectoires individuelles et action publique », *Gérontologie et société*, vol. 39/152, no. 1, 2017, pp. 129-141.
- SIRVEN N. et DEBRAND T., « La participation sociale des personnes âgées en Europe, Instrument du « bien vieillir » ou facteur d'inégalités sociales de santé ? », in *Retraite et société* 2013/2 (n°65), 2013, pages 59 à 80.

**Le vieillissement démographique en cours rend centrale la question de l'adaptation des conditions de logement** pour la préservation de la qualité de vie des personnes âgées et la préservation de leur autonomie.

**L'attachement au domicile occupé reste un marqueur puissant des aspirations résidentielles des seniors** cependant que la mobilité résidentielle, envisagée comme adaptation au vieillissement, pâtit de la méconnaissance des autres formes d'habitat existantes, à l'exception de l'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).

**À la demande de la Caisse nationale de l'Assurance retraite, le Crédoc a réalisé une étude** visant à appréhender les conditions favorables à un parcours résidentiel vers des formes d'habitat alternatives au logement banalisé, plus adaptées à la préservation de l'autonomie.

**Le rapport identifie des points d'appui pour un renouvellement de la communication** sur les offres d'habitats intermédiaires, en particulier sur celle que constitue le parc des résidences autonomie.