

programme international de recherche

**Vieillesse de la population et habitat**

# **Annuaire des recherches**

Plan urbanisme construction architecture

programme international de recherche

Vieillessement de la population et habitat

## **Annuaire des recherches**

février 2010



# Sommaire

Page	
4	Au lecteur
6	Introduction Phuong Mai Huynh
9	Les fiches-résumé des recherches
	<b>Les comportements résidentiels des retraités</b>
10	<b>Entre résidence principale et résidence secondaire, les retraités préfèrent ne pas choisir</b> Stéphane Chevrier (Mana), Gérard Darris (Cerur)
13	<b>Déménager pour se rapprocher</b> Alain Thalineau, Laurent Nowik et alii (Citeres/Université de Tours)
16	<b>Vieillir en périurbain : un choix assumé</b> Martine Berger (Ladyss), Lionel Rougé (Creso/Eso) Sandra Thomann (Cirta-Iar), Christiane Thouzellier (Lisst-Cieü)
19	<b>Une mobilité dictée par l'histoire, la culture et le marché</b> Jim Ogg (The Young Fondation), Sylvie Renaut (Cnav) Jesus Leal (Université de Madrid)
22	<b>Les retraités européens dans le sud-ouest de la France</b> <b>Enjeux identitaires et locaux</b> Jean Mantovani, Michelle Chauveau, Kadija Rafai (Orsmip) Jenny Duchier, Martine Gayral-Taminh (Inserm) Marc Pons (sociologues) Monique Membrado (Lisst-Cieü)
26	<b>Le logement des immigrés à l'épreuve du vieillissement</b> Anne Févotte (Adoma), Marie-Dominique Amaouche (Ville et Habitat)
29	<b>Vieillir et habiter. Projets de vie, cultures et territoires</b> Anne Laffanour, Patrice Noviant, Sabri Bendimerad (Laboratoire Architecture, Culture, société)

## **Les comportements patrimoniaux des ménages âgés et de leur famille**

- 32 **Le prêt viager hypothécaire : les limites du logement liquide**  
Anne Gotman, Louis Assier-Andrieu (Cerlis)
- 35 **Urbains et ruraux : des cultures différentes de transmission du patrimoine**  
Dominique Jacques-Jouvenot (Université de Franche-Comté)

## **L'habitat des retraités modestes et pauvres**

- 38 **L'attractivité du logement social pour les seniors**  
Christian Harzo, Virginie Bonnal (Osl)
- 41 **De l'adaptation des logements des personnes âgées à faible ressources**  
Pierre Hamelin (Pact Bearn Bigorre), Bernard Thumérel (Aïda)
- 44 **Bien vieillir dans le parc social, une change illégitime ?**  
Sigrine Genest, Elodie Vanackere, Laetitia Brocheton (Acadie)
- 47 **La Haute Qualité d'Usage,**  
un concept pour palier la perte d'autonomie des personnes âgées ?  
Hervé Leservoisier (Glf), Régis Herbin, Pierre Lucot (Cridev)
- 50 **La vieillesse n'est pas une maladie mais un état de vie**  
Michel Teule (Cerfise)

## **L'habitat des personnes vieillissantes : nouvelle formes d'action publique ?**

- 53 **Des politiques qui s'ignorent**  
Dominique Argoud (Université Paris 12)
- 56 **Offre d'habitat et choix de vie des plus âgés, un léger décalage...**  
François Chaillou, Anne Seymard (Agevie conseil), Colette Eynard,  
Olga Piou (Cleirppa), Jean-Jacques Amyot, Catherine Barre (Oareil)
- 59 **Une convergence en devenir**  
Béatrice Herbert (Anil)
- 63 Tableaux des recherches du programme
- 65 Vos contacts au PUCA

## Au lecteur

Cet annuaire présente sous forme de fiches-résumé les principaux enseignements des recherches menées dans le cadre du programme « Vieillesse de la population et Habitat » par le Plan Urbanisme Construction Architecture.

Lancé en 2006 et 2007 ce programme comprend au total 18 recherches sur 4 axes : les comportements résidentiels des retraités, les comportements patrimoniaux des ménages âgés et de leur famille, l'habitat des retraités modestes et pauvres, l'habitat des personnes vieillissantes : nouvelles formes d'action publiques .

Dans un souci d'appropriation des connaissances notamment par les milieux des décideurs et des professionnels, la rédaction de ces fiches-résumé a été confiée à Catherine Sabbah et Syvie Groueff, pour leur compétence journalistique dans le domaine du logement, de l'aménagement urbain et de l'architecture. Chaque fiche, conçue comme un article, a été rédigée en collaboration avec les auteurs et les responsables du programme au Puca.

Nous souhaitons que la lecture de ce document contribue à la mise en débat des connaissances entre les chercheurs et les acteurs des secteurs du vieillissement, de l'habitat et de l'urbain, confrontés à des défis majeurs pour répondre dès aujourd'hui aux besoins diversifiés d'une population vieillissante, à côté des générations plus jeunes, dans les différents contextes locaux.

Phuong Mai Huynh

# Introduction

## **Les enjeux du programme de recherche « Vieillesse de la population et habitat »**

### **Le contexte**

La population de la France va vieillir très sensiblement au cours des prochaines décennies. Entre 2000 et 2050, selon les projections de population de l'Insee, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus devrait doubler. L'effectif des tranches d'âges les plus élevées devrait augmenter de façon spectaculaire encore : le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus pourrait être multiplié par trois et celui des 85 ans et plus, vraisemblablement concernés par la dépendance ou du moins par une perte d'autonomie, pourrait être multiplié par quatre (1,3 million en 2000 et 4,8 millions en 2050). La part des 60 ans et plus dans la population, égale à un cinquième en 2000 va donc s'accroître fortement et pourrait dépasser un tiers à l'horizon de la projection. L'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes en 2040 pourrait atteindre 1,2 million, soit une hausse de 43%.

Ces évolutions découlent, pour l'essentiel, de la structure actuelle de la pyramide des âges : c'est en effet l'entrée des générations nombreuses du baby-boom dans le 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âge qui en est la cause principale. S'y ajoute le fait que la durée de la vie s'est considérablement accrue au cours des soixante dernières années et qu'elle continue d'augmenter. Le phénomène est donc inéluctable et son amplitude ne serait faiblement affectée que par l'augmentation de la fécondité ou par un ralentissement des gains de l'espérance de vie.

Situation inédite dans l'histoire, cette évolution sans précédent se traduira par une coexistence de deux générations de retraités dans une même famille, les personnes de 60-70 ans et de leur parents âgés de 80 à plus de 90 ans.

L'ampleur et la complexité de ces transformations socio-démographiques rendent leur analyse aussi nécessaire que difficile. L'allongement de la durée de vie, le taux de propriété élevé chez les personnes âgées, l'arrivée à la retraite des générations nombreuses du baby-boom et la baisse des revenus des futurs retraités reposent en des termes nouveaux les questions de l'habitat et de l'urbain. Un des défis des années à venir sera de répondre aux besoins diversifiés des personnes âgées en matière d'habitat et aux questions que ceux-ci suscitent dans les différentes situations locales.

### **Le programme de recherche**

Ce contexte a donc conduit le Plan Urbanisme Construction Architecture à lancer, à la suite d'un séminaire exploratoire de recherche « Patrimoine immobilier et retraites » un programme de recherche prospectif sur un thème peu étudié, les liens entre le vieillissement de la population et l'habitat.

Deux consultations ont été lancées, en 2006 et 2007, s'appuyant sur 5 axes de recherche :

### *La mobilité résidentielle des retraités*

Quels pourraient être les comportements des ménages après la retraite ? Sédentarité, déménagement intra-urbain, migration définitive (France, étranger) ou double résidence ?

Les systèmes résidentiels des retraités devraient être étudiés ; en particulier, quels sont les comportements des étrangers et immigrés âgés : retour au pays d'origine ou vieillissement sur place ?

Les ménages pourront-ils développer longtemps les pratiques de double résidence et combien de temps après la retraite ?

Les premières générations du baby-boom initieront-elles de nouveaux comportements ?

### *Les comportements patrimoniaux des ménages âgés et de leur famille*

Au moment de la cessation d'activité et avec l'avancée en âge, quels sont ou vont être les comportements patrimoniaux des futurs retraités ou des propriétaires âgés ou très âgés ?

Notamment, en fin de cycle de vie, va-t-on assister à des changements de comportements en matière de vente de la résidence principale ou secondaire ou de leur mise en location, ainsi qu'en matière de donations ou de transmissions au sein des familles, compte-tenu du coût du passage en institution et compte tenu de l'obligation alimentaire ?

Quel est l'impact de la législation et notamment des mesures récentes en matière de donations et successions sur le volume et la circulation des aides à l'immobilier au sein de la famille et entre générations ? En l'occurrence, le cas des familles recomposées serait à prendre en compte.

Par ailleurs, à la suite de l'introduction récente du prêt viager hypothécaire, va-t-on assister au développement de cette formule, compte tenu du nombre important de propriétaires âgés ?

### *L'habitat des retraités modestes et pauvres*

Quels choix résidentiels restent-ils aux personnes âgées aux faibles ou très faibles revenus ?

Y-a-t-il une demande de logement social de la part de personnes vieillissantes ?

Il apparaît nécessaire d'anticiper et de mieux connaître de manière fine les demandes des personnes âgées en matière d'habitat dans les différents contextes locaux, urbain, péri-urbain ou rural, en les resituant dans une approche globale de leurs besoins.

Comment les acteurs prennent-ils en compte la demande forte de maintien au domicile de la population âgée et notamment modeste, à un coût accessible ? Comment envisagent-ils d'adapter le logement à la diminution des capacités des personnes âgées ?

### *L'habitat des personnes vieillissantes : nouvelles formes d'action publiques ?*

Comment concilier les besoins en matière d'habitat des personnes âgées avec ceux des autres habitants ?

Quelles réponses innovantes à apporter avec le développement nécessaire des services à la personne et à l'habitat ainsi que des services de proximité ? dans la croissance des structures d'accueil ? dans les politiques de déplacement et d'accessibilité des lieux publics ?

Quels nouveaux partenariats entre les acteurs du champ de la vieillesse et celui de l'habitat au niveau des territoires ?

Quelles politiques publiques à mettre en œuvre face à ces nouveaux enjeux ?

### *Le rôle croissant des retraités sur le marché du logement*

Le rôle des retraités (vendeurs, acheteurs) sur le marché du logement devrait faire l'objet d'analyses, notamment dans les centre villes mais aussi dans des régions de migration. Quels impacts ce rôle peut-il avoir sur les prix fonciers et immobiliers ? Par exemple, ce phénomène induit-il une concurrence entre les jeunes et les retraités voulant s'installer en centre ville ?

Comment les retraités alimentent-ils le marché du logement au fur et à mesure de l'avancée en âge ?

Quelle est la demande de logements selon les différents âges de la retraite ? Voit-on émerger une offre de nouveaux produits à destination de ce public ?

Quel est le rôle des retraités étrangers (notamment ceux des pays d'Europe du nord) sur les marchés locaux de l'habitat ?

18 recherches ont été sélectionnées par un jury scientifique à l'issue de ces consultations :

7 recherches sur les comportements résidentiels des retraités, 3 sur les comportements patrimoniaux des ménages âgés et de leur famille, 5 sur l'habitat des retraités modestes et pauvres, 3 sur l'habitat des personnes vieillissantes : nouvelles formes d'action publiques ?, l'axe concernant

le rôle économique des retraités n'ayant pas recueilli de propositions recevables pour le jury.

Un séminaire de suivi des recherches, organisé en cinq séances en 2007 et 2008 a été l'occasion pour les équipes de présenter l'état d'avancement de leurs travaux, de confronter leurs problématiques et méthodologies et d'en débattre.

Ce programme est accompagné scientifiquement par trois chercheurs : Vincent Caradec, professeur de sociologie à l'Université de Lille 3, sur le thème des comportements résidentiels des retraités, Catherine Bonvalet, directrice de recherche à l'INED, sur le thème des comportements patrimoniaux des ménages âgés et de leur famille et Jean-Claude Driant, professeur à l'Université Paris 12 Val-de-Marne, sur la prise en compte de l'habitat des personnes vieillissantes par les acteurs.

A partir d'une lecture transversale des recherches, une synthèse est en cours de préparation.

Phuong Mai Huynh

**Les fiches-résumé  
des recherches**

Stéphane Chevrier

*Mana*

Gérard Darris

*Cerur*

## Entre résidence principale et résidence secondaire, les retraités préfèrent ne pas choisir

*Entre résidence principale et secondaire, les jeunes retraités ne choisissent pas. La retraite, ou l'approche de ce moment important dans la vie d'un couple, peut modifier la manière de vivre son « archipel résidentiel », une notion qui décrit bien le va-et-vient et l'alternance de séjours entre plusieurs propriétés souvent acquises avant la retraite. Ces nouveaux systèmes résidentiels sont également révélateurs du travail identitaire accompli lors du départ à la retraite, période de transition ou de rupture qui peut-être l'occasion d'une redéfinition de soi ou de sa façon d'habiter. Stéphane Chevrier et Gérard Darris étudient la place qu'occupent les objets mobiliers et immobiliers dans cette nouvelle dynamique.*

Les 26 couples interrogés présentent des profils socio-professionnels voisins : financièrement aisés, ils disposent tous d'au moins une résidence dans les pays de Saint Malo et d'Auray en Bretagne, le plus souvent dans des communes littorales ou touristiques. Tous ont pourtant développé des comportements résidentiels très variés et pour tous, la même réponse s'impose. A la cessation d'activité correspondent des changements progressifs découlant d'une adaptation douce à un nouveau rythme de

séjours, plus longs, et de voyages, plus fréquents. Bien qu'elle annonce une période de moindres revenus et de moins bonne santé physique, la retraite semble finalement ouvrir plus de perspectives qu'elle n'en ferme sur la manière pour un couple de gérer sa bi- ou sa multi-résidence.

### Figure types : du studio en ville à la maison de famille

Afin de cerner au plus près les différents comportements, les auteurs ont dressé 4 figure-types de la géographie résidentielle qui retracent les attitudes des propriétaires vis-à-vis de leur maison : le pied-à-terre à la mer évoque un système qui révèle, en creux, l'importance accordée à la maison principale, le studio en ville raconte au contraire le déclasserement progressif de la résidence dans laquelle le couple a longtemps vécu, la double-résidence décrit l'utilisation équivalente des deux lieux de séjour, disposant du même niveau de confort et des mêmes équipements. Enfin, la maison de famille est un espace d'hospitalité largement ouvert. Ces portraits et récits évoquent des notions aussi variées que la nostalgie, l'attachement sentimental à un lieu, les côtés

pratiques, l'importance de la représentation sociale, le calcul patrimonial.

L'étude confirme que les résidences secondaires sont plus « choisies » que les résidences principales liées à l'activité professionnelle et parfois imposées par sa localisation. La seconde maison, généralement plus grande et située dans une commune balnéaire ou moins urbaine est d'abord vécue comme un endroit de partage, plus rarement comme un lieu d'isolement où certains aiment à se ressourcer. La maison secondaire est souvent moins moderne que les appartements en ville. Dotée d'un jardin, elle ouvre sur un paysage, est parfois flanquée de dépendances qui permettent de recevoir la famille élargie. On y vit selon des codes moins stricts que dans la résidence principale. Héritée, ou achetée lorsque le couple était plus jeune et les enfants encore au nid, ces maisons sont pleines de souvenirs auxquels sont attachés les propriétaires et leur descendance. Après trente années, certains sont encore étrangers aux lieux et repliés sur un monde qu'ils apportent et remportent avec eux, les femmes surtout. D'autres, et souvent les hommes, se sont parfaitement intégrés au tissu local. La retraite permet de développer, encore davantage, cette vie amicale autour d'une passion comme la pêche ou la voile.

Le changement de rythme professionnel rend ces villégiatures plus accessibles car le temps n'y est plus compté ni limité. Certains ménages s'y installent plus longtemps, d'autres multiplient les allers et retours et possèdent toutes leurs affaires dans chacun de leur point de chute. Tout dépend aussi de la distance qui sépare les deux lieux. Entre Rennes et Saint Malo, une heure de train suffit pour changer de monde. D'autres entament vers la Corse ou la Dordogne des voyages aux allures de transhumance. D'autres encore profitent de cette bipolarité pour prendre leur indépendance et s'éloigner quelque temps de leur conjoint, enfin certaines familles conservent les traditions de regroupement de la tribu au moment des grandes vacances ou des fêtes.

## Une organisation à renégocier avec l'âge

Sans constituer une rupture nette, la retraite pousse à repenser l'organisation de l'archipel résidentiel. Il est rare que la résidence secondaire prenne complètement le pas sur la résidence principale : le moment est mal choisi, lors du ralentissement ou de la coupure de l'activité professionnelle, pour se retirer du monde et de sa vie sociale, amicale ou associative. Cette séparation est acceptable le temps d'un été, voire un peu plus, pour éviter les cohues des transports ou les embouteillages, mais une fois achevée la trêve estivale, nombre de ménages estiment nécessaire et vital de « rentrer en ville ». Il est probable que ce détachement s'opère néanmoins au fil du temps : à partir de la retraite, l'archipel résidentiel est mouvant et susceptible d'être reconstruit à plusieurs reprises.

## Occulter l'avenir

Si la maison peuplée d'enfants et ouverte à tous les vents durant l'été rapproche ces couples de leur jeunesse, les ambiances changent du tout au tout pendant les mois d'hiver. Les jours plus courts et plus sombres, les portes calfeutrées et l'immobilité les confrontent plus douloureusement à leur avenir, synonyme à plus ou moins long terme de vieillissement et de solitude. Seuls les petits séjours rassemblant à nouveau toute la famille pour Noël ou le jour de l'an sont envisagés avec plaisir à cette saison. C'est à cette époque de l'année que sont évoqués les coûts d'entretien. Le gouffre financier que représente une résidence secondaire est cité comme un défaut lorsque se pose le problème du chauffage, alors même que le fait de posséder une maison vide six mois sur douze est vécu sereinement par ces couples dont la plupart ont fini de rembourser des emprunts immobiliers, sont pleinement propriétaires et ne paient plus « que » les charges.

La question financière n'est d'ailleurs pas souvent abordée par les témoins interrogés. Le fort attachement à leur double résidence les conduit à des sacrifices acceptés avec plaisir, une sorte de luxe consenti. Seule entorse à ce principe : la décision fiscale de permuter les deux propriétés en transformant la plus chère en résidence principale afin de bénéficier de l'abattement de 30% sur sa valeur dans le calcul de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune.

La dépendance et l'invalidité qui pourraient faire renoncer aux déplacements vers la résidence secondaire -et peut-être, à terme, à sa propriété- sont censurées et pudiquement remplacées par des réflexions patrimoniales. Ces « papy-boomers » ont une assez bonne conscience et connaissance des enjeux financiers et sont plus enclins à choisir des donations en numéraires à leurs enfants plutôt que de se défaire, trop tôt, d'un patrimoine immobilier dont ils souhaitent profiter à leur guise et aussi longtemps qu'ils le désireront.

### **Une perception contrastée des acteurs locaux**

La diversité des comportements de ces propriétaires est perçue différemment par les acteurs locaux. Les promoteurs de logements neufs voient dans la clientèle des jeunes retraités une nouvelle cible à soigner en lui proposant des produits « sur mesure » : des appartements sécurisés, équipés d'ascenseurs,

dotés de terrasses, plus faciles à entretenir qu'un vrai jardin. Les prix de ces biens ont terriblement augmenté ces dernières années. Dans des communes cotées comme Carnac ou la Trinité sur Mer, les nouveaux logements étaient jusqu'en 2008, achetées à plus de 80% par des plus de 50 ans.

Les élus locaux, eux, sont tiraillés entre des options paradoxales : d'un côté, l'arrivée de ces résidents aisés constitue une nouvelle clientèle pour les commerces et allonge un peu la saison évitant les volets fermés huit mois sur douze. De l'autre, leur présence nourrit une spirale inflationniste qui exclut du territoire les ménages jeunes et actifs, nés sur place mais obligés de s'éloigner pour trouver à se loger selon leurs moyens. La solution consiste à mettre en place une politique de mixité sociale à l'aide d'outils tels que le plan local d'urbanisme (PLU) à l'échelle de la commune, le programme local de l'habitat (PLH) à l'échelle intercommunale. Ces documents permettent d'imposer, au sein même des immeubles ou au moins dans les mêmes quartiers, la cohabitation de plusieurs générations, de logements accessibles et de résidences secondaires. Dans tous les cas, l'indicateur « résidence secondaire » dissimule une infinie variété de pratiques. Au regard du développement de la bi-résidence, il est difficile pour un maire de savoir quelle maison dans leur commune est utilisée comme secondaire, à quel moment elle est occupée ou vide et d'intégrer ces pratiques complexes à sa politique de l'habitat.

## Mobilités résidentielles et maintien à domicile des personnes âgées de 75 à 85 ans

**Alain Thalineau,  
Laurent Nowik et alii**

*Citeres/Université de Tours*

### Déménager pour se rapprocher

*Déménager après 70 ans ? Une épreuve, un traumatisme, une contrainte ? Pas toujours. Cette décision résulte aussi de choix réfléchis et de stratégies d'anticipation.*

Neuf personnes âgées sur dix expriment le souhait de vieillir chez elles. Pourtant plus de 10% déménagent, une ou plusieurs fois après avoir pris leur retraite. Pourquoi ? Pour aller où ? Dans quelles conditions ? Alors que le nombre des plus de 75 ans devrait doubler d'ici à 2050 et passer à près de 16% de la population française, il est important de comprendre à quelle étape de leur retraite et pourquoi les personnes âgées de 75 à 85 ans déménagent alors même qu'elles n'y sont pas encore contraintes par le handicap. Laurent Nowik et Alain Thalineau ont mené une enquête sur quatre territoires auprès de résidents âgés de 75 à 85 ans ayant déménagé au moins une fois depuis leurs 55 ans. Cette approche quantitative et qualitative révèle sept raisons de changer de logement qui se croisent et se pondèrent selon l'âge, le lieu de vie, les origines sociales des personnes et leur propre parcours résidentiel. Les retraités déménagent après un « événement professionnel » qui peut être justement le début de la retraite ou bien parce qu'ils

considèrent que leur logement n'est plus adapté. Ils choisissent de se rapprocher de leur famille ou un cadre de vie plus agréable. Ils changent dans l'espoir de bénéficier de meilleurs services. Ils sont parfois contraints de quitter leur maison à la suite d'un divorce ou d'un décès. Enfin le déménagement est aussi envisagé pour pallier des problèmes de santé peu rassurants pour l'avenir.

#### Les hédonistes et les prévoyants

De cette grille de lecture émergent deux types de retraités. Ceux qui déménagent le plus tôt se classent parmi les insouciantes, hédonistes, autonomes, allant vers le soleil ou les régions les plus agréables sans trop anticiper leur vieillesse et réfléchir à la fonctionnalité des lieux. Cette catégorie concerne prioritairement des couples à l'aise financièrement, sans attaches locales fortes et assurés de trouver dans leur nouvelle vie des relations de voisinage valorisantes et des activités plaisantes.

Ceux qui déménagent en milieu de retraite sont des personnes plus conscientes d'un avenir moins facile, en quête de services et soucieuses des qualités ergonomiques du logement dans lequel elles vont s'installer.

Cette dernière catégorie anticipe la « déprise », ce phénomène identifié empiriquement depuis une quinzaine d'années touchant les personnes âgées qui aspirent à rester « connectées » au monde mais s'aperçoivent de leur déclin et sont obligées, contre leur souhait, de se mettre en retrait. Pour autant, et paradoxalement, la mobilité résidentielle après 70 ans n'est pas toujours préventive car, conscients d'un avenir plus difficile, les retraités ne se hâtent pas pour prendre les mesures parfois douloureuses qui s'imposeraient. Le déménagement suit finalement, souvent, un incident traumatisant concernant la santé ou la sécurité qui révèle l'inadaptation d'un logement trop éloigné des secours, trop isolé du voisinage ou de la famille.

Les déménagements des retraités les mènent en majorité vers des maisons individuelles. Mais les couples qui déménagent en milieu de retraite sont 15% plus nombreux à choisir un appartement que ceux qui l'ont fait dix ou quinze ans auparavant. De même, le taux de propriété baisse lorsque le changement est tardif : à l'issue de cette mobilité après 70 ans, 44 % des ménages sont locataires contre seulement 18% avant. Les nouvelles surfaces sont plus resserrées. Fonction des besoins comme des moyens financiers, une demi-pièce disparaît au passage. Les jardins sont remplacés par des courettes ou des vérandas exigeant moins d'entretien et mieux adaptés à des logements collectifs ou des maisons de ville.

Paradoxalement, les logements acquis ou loués en milieu de retraite ne sont pas tellement mieux équipés ni configurés que ceux investis au début. Peu de ménages y font des travaux : 13 % ont encore des marches, 28 % des baignoires et non des douches, 17% des chambres et salles de bain en étage.

Cela s'explique par le fait que même si le déménagement est envisagé après un incident, il n'est pas vécu comme une migration forcée (ou pas avoué comme tel) et les stratégies d'adaptation ne seront envisagées que plus tard, souvent en dernière limite (parfois trop tard) lorsqu'il n'est plus possible de faire autrement.

### **Se rapprocher de la famille : l'un des principaux motifs de déménagement**

Deux raisons expliquent les déménagements tardifs aboutissant au rapprochement familial. Certaines femmes, ayant subi toute leur vie la mobilité professionnelle de leur mari, ne parviennent jamais à imposer leur souhait avant la retraite. Leur désir de se rapprocher de leurs enfants (souvent de leurs filles) ne peut se réaliser que lorsqu'elles se retrouvent seules ou lorsque l'homme, détaché de son statut social et confronté à sa propre finitude, accepte enfin de les suivre. Le décès du conjoint, ou une séparation, peuvent également pousser une personne âgée désormais esseulée à se rapprocher « des siens » alors que rien dans sa situation économique, dans les qualités de son logement (sans escalier, de taille adaptée, sans entretien insurmontable) et dans sa localisation ne l'empêcherait de rester. Des sentiments contradictoires s'opposent : tout dans la maison rappelle l'autre, une raison de rester ou au contraire de partir. Certains préfèrent demeurer avec leurs souvenirs. Au contraire, d'autres veufs ou veuves voient là le bon moment de faire le tri dans leurs meubles, mettre à plat leur situation patrimoniale et procéder au partage entre les enfants.

## Déménager pour un lieu perçu comme sécurisant

Seuls -et les veuves sont les plus nombreuses dans ce cas- ou à deux, les retraités qui déménagent après 70 ans le font aussi pour des lieux plus adaptés à une mobilité quotidienne réduite. Ils cherchent en priorité un logement proche des services, des commerces, d'une gare, d'un hôpital. Mais il est notable que les ménages les mieux informés sur les structures d'aide proposées par leur collectivité ou des associations sont ceux qui y ont déjà eu recours. La demande de soutien ne se manifeste pas « a priori ». Lors des entretiens, les personnes âgées soulignent qu'elles font partie d'une génération ayant travaillé toute sa vie ne comptant que sur elle-même. Seuls 8% des retraités ayant déménagé depuis leur retraite considèrent que les services sont mieux adaptés dans leur nouvelle commune que là où ils habitaient auparavant. Plus de 60% d'entre eux n'ont pas d'avis sur la question ce

qui laisse à penser qu'ils sont peu informés sur l'offre disponible et que la politique menée par la collectivité n'est pas un critère de choix de leur lieu de résidence. Parmi ceux qui ont déménagé tardivement, 26% ont fait appel à une aide de la mairie, près de 40% s'en disent insatisfaites. Les migrants prennent le territoire « tel qu'il est ». Peu demandeurs d'amélioration des politiques locales, des services sociaux, ils sont peu investis dans la vie de la commune. Si les migrations en début de retraite peuvent avoir un impact économique et social sur les territoires, les changements de résidences des 75-85 ans ont des conséquences moindres. Des recherches menées aux Etats-Unis montrent pourtant que l'arrivée des retraités crée de 0,3 à 1 emploi. Les élus français ont tendance à oublier que ces habitants sont aussi des acteurs économiques, consommateurs, propriétaires ou locataires, contribuables et électeurs.

### Méthodologie

Issus de milieux sociaux comparables (anciens employés et ouvriers en majorité), les personnes interrogées se répartissent entre quatre territoires contrastés. Du plus rural, le canton de la Souterraine dans la Creuse au plus urbain, Villeneuve d'Ascq dans le Nord, en passant par Amboise en Indre et Loire, entre ville et campagne, et la commune littorale des Sables d'Olonne en Vendée. Les auteurs ont comparé, au même âge, des personnes ayant déménagé au début de leur retraite, aux personnes ayant déménagé après 70 ans. Un questionnaire a été réalisé auprès de 286 personnes, étayé par 42 entretiens approfondis pour saisir les différentes significations des déménagements effectués par des retraités « installés » -c'est-à-dire détachés de la vie active depuis plusieurs années-.

## Vieillir en pavillon : mobilités et immobilités des personnes âgées dans l'espace périurbain

**Martine Berger**

*LADYSS-Université Paris 1*

**Lionel Rougé**

*CRESO/ESO/Université de Caen*

**Sandra Thomann**

*CIRTA-IAR/Université*

*d'Aix Marseille 3*

**Christiane Thouzellier**

*LISST-CIEU/Université Toulouse 2*

### Vieillir en périurbain : un choix assumé

*Le vieillissement dans un pavillon n'est pas forcément synonyme de misère sociale ou d'isolement. De nombreux ménages installés dans les tissus peu denses du « périurbain » choisissent de rester le plus longtemps possible chez eux par attachement à leur maison, à leur vie passée et surtout à un environnement social survalorisé.*

Même si les communes périphériques des grandes agglomérations ne disposent pas de tous les services ni des systèmes de transports collectifs toujours adaptés aux personnes vieillissantes et de moins en moins mobiles, les retraités, (à partir de 55 ans et jusqu'à plus de 90) ne les fuient pas. Contrairement aux idées reçues qui voudraient que les « seniors » regagnent le centre-ville une fois leurs enfants partis, ces couples manifestent un fort attachement à l'habitat périurbain. Cet attachement se retrouve, à quelques variantes près dans les trois aires urbaines,

- la région parisienne, la périphérie de Toulouse et celle d'Aix-Marseille-, étudiées par Martine Berger, Lionel Rougé, Sandra Thomann et Christiane Thouzellier. Leur recherche porte sur des ménages ayant bénéficié d'une ascension sociale durant les Trente Glorieuses et installés dans des lotissements construits à partir des années soixante. Certains y habitent depuis plus de trente ans, d'autres y emménagent au moment de la retraite. Presque tous conduisent, fréquentent les grandes surfaces et entretiennent un rapport irrégulier avec la ville-centre. Ils se sont installés dans ces quartiers emportés par la vague de l'étalement urbain, pour s'agrandir, bénéficier d'un jardin ou accéder à la propriété grâce aux politiques publiques de l'habitat. En France, deux ménages de retraités ou d'inactifs âgés sur trois habitent une maison individuelle et 4/5 d'entre eux en sont propriétaires. Les personnes seules sont deux fois plus nombreuses en appartement (43 %) qu'en pavillon (22 %) où plus de deux personnes âgées sur trois vivent encore en couple.

## Des retraités encore très actifs

Arrivés à l'âge de la retraite, entre 55 et 70 ans, ces ménages trouvent de nombreux avantages à ne pas choisir entre ville et campagne. Ils continuent de vivre à un rythme proche de celui de leur vie professionnelle, voyagent, voient leurs enfants « *s'ils ont besoin de nous* ». Leur emploi du temps plus lâche leur offre le temps de s'impliquer dans la vie associative voire politique de la commune. Ils sont indépendants, très majoritairement propriétaires de leur maison, mobiles grâce à une, souvent deux voitures, et actifs chez eux où ils bricolent, jardinent, se servent d'Internet pour communiquer, acheter, apprendre... Ils sont également plein d'allant pour organiser des réunions de voisins, accueillir les nouveaux arrivants, s'occuper de la copropriété... L'idée de partir passer sa retraite ailleurs pour retrouver des racines dans leur région d'origine est peu évoquée et davantage par les hommes que par les femmes. Celle de « retourner » en centre-ville tenterait plus les épouses, mais ces couples n'en ont pas tous les moyens financiers et la ville apparaît souvent comme un milieu stressant, peu sécurisant et moins « tranquille » que le lotissement vécu comme un village assez proche de Toulouse, Marseille ou Paris pour entretenir l'illusion que l'on peut s'y rendre facilement.

L'avenir est peu évoqué par ces ménages qui n'ont pas envie d'imaginer les changements qu'induiront leur vieillissement puis leur possible dépendance. Tous souhaitent en tout cas rester chez eux et se sentent prêts à se lancer dans les travaux et les aménagements nécessaires pour pouvoir continuer à habiter leur maison qui leur paraît adaptée et adaptable : « *Partir, serait déjà mettre un pied dans la tombe* ». Renoncer à leur maison dont la propriété fut vécue comme un signe d'ascension sociale, pourrait signifier une déchéance, un recul. Seuls les veufs ou veuves se posent la question, une fois isolés, de se

rapprocher de leurs enfants. Attachés à leur maison, à leurs souvenirs et surtout à leur environnement social, beaucoup renoncent à se lancer dans un nouveau projet résidentiel.

## Des stratégies contre la mobilité réduite

A partir de 75 ans, ces couples confrontés aux difficultés physiques liées à l'âge mettent au point des ajustements progressifs qui leur permettent de continuer à vivre là où ils le souhaitent. Le constat des auteurs va à nouveau à l'encontre de l'image classique de la misère sociale et de l'isolement lié à l'habitat individuel. Dans les lotissements étudiés se développe au contraire une solidarité de voisinage parfois appuyée par les collectivités ou des associations comme les structures communales d'aides quotidiennes au maintien à domicile (portage des repas, ménage, soins) ou les clubs de loisir qui proposent des sorties et des activités et rencontrent un grand succès.

Avec l'âge, la mobilité quotidienne peut devenir problématique lorsque ni l'homme, ni la femme ne peuvent plus conduire : les voisins, les enfants ou le covoiturage sont souvent sollicités. Une veuve qui ne conduit pas raconte même qu'elle possède une voiture pour laquelle elle trouve toujours un chauffeur. Les navettes communales, lorsqu'elles existent, sont utilisées comme liens vers un autre réseau, le RER ou le train. Mais ces systèmes ne concernent bien souvent que les déplacements indispensables. Manquent l'imprévu, le superflu, les balades sans but qui font le plaisir de la vie.

Les courses, un geste quotidien nécessaire mais aussi un loisir, sont plus problématiques car les lotissements périurbains sont souvent éloignés des cœurs de ville ou des bourgs, plus anciens, où sont généralement concentrés les commerces. Lorsque la distance est praticable à pied, les personnes âgées se forcent à marcher par nécessité, pour

occuper leur temps et pour entretenir leur forme. Les commerces centraux trop éloignés sont délaissés au profit de la grande surface voisine. Pratiques pour se garer pour ceux qui peuvent encore conduire, couverts en hiver et climatisés en été, ces centres commerciaux présentent aussi l'avantage de concentrer toutes sortes de boutiques, des services et d'offrir de l'animation. Les personnes âgées s'y rendent parfois pour simplement y passer le temps.

Le rapport au voisinage est capital et survalorisé au fur et à mesure que les personnes vieillissent. La tranquillité et la sécurité du lotissement aussi. De moins en moins mobiles, les retraités se re-concentrent sur leur logement qui devient une coquille protectrice. Ils trouvent alors dans cette forme d'habitat périurbain et individuel des avantages précieux peut-être insoupçonnés au moment de l'achat de la maison. Leur pavillon est souvent construit de plain-pied ou peut le devenir après condamnation d'un étage ou sa location pour assurer une présence ou un revenu. La place ne manque pas : les chambres sont réinvesties, transformées en bureau, en atelier, en espace pour accueillir leurs petits-enfants. La maison offre aussi la flexibilité de la transformation : le garage devient studio pour les enfants pendant les vacances, voire, un jour, pour une présence à demeure.

### **Le grand âge, une catégorie non identifiée par les acteurs locaux**

Ce n'est qu'arrivé à plus de 85 ans, ou dans des cas de grave handicap que ce type d'habitat se révèle inadapté : lorsque l'entretien de la maison ou du jardin n'est plus assuré, lorsque les personnes âgées sont vécues comme des charges par leur voisinage ou s'imaginent qu'elles pourraient l'être et s'enferment davantage pour ne pas « peser ».

Les acteurs locaux n'ont pour l'instant que peu intégré ces problématiques. Les

politiques urbaines et de l'habitat n'ont pas défini la vieillesse comme une des catégories pertinentes de leur action tout comme la ville est absente de la gérontologie. Les initiatives dépendent tout à la fois de l'implication (souvent liée à l'âge) des équipes municipales et de l'importance des retraités sur les plans économiques et politiques. Certains élus ne sous-estiment pas la puissance de ce « pouvoir gris » et organisent les services qui peuvent leur rendre la vie plus facile. Les idées ne manquent pas, certaines sont déjà expérimentées : concernant la mobilité, les transports à la demande constitueraient une bonne alternative à la voiture. Ce service existe déjà dans l'agglomération toulousaine où il rencontre un grand succès. Le regain des commerçants ambulants dans les zones les plus excentrées pourrait pallier l'absence de boutiques pérennes. Le portage de repas à domicile est une activité en plein essor, comme celui des courses commandées via l'Internet comme l'ont compris certains distributeurs qui pourraient élargir leurs zones de livraison. Enfin, pourquoi ne pas envisager l'hébergement des personnes âgées en famille d'accueil moyennant une incitation fiscale ?

Le Canada a choisi de « reconstruire la ville intergénérationnelle sur la ville » en proposant aux propriétaires la possibilité de rajouter un étage à leur maison afin d'abriter deux générations sous le même toit. Au Japon des municipalités mêlent des personnes âgées et des jeunes en quête des mêmes petites surfaces. Toutes ces politiques ont un coût élevé pour les communes qui n'auront sans doute pas toutes la volonté, ou les moyens d'éviter la spécialisation territoriale. Face à ce défi, les réflexions des aménageurs devraient porter moins sur la typologie des logements que sur les conditions de l'habitat, dans le quartier, à l'échelle du village ou dans l'agglomération.

## Les choix résidentiels des retraités européens : l'exemple de la France, du Royaume-Uni et de l'Espagne

**Jim Ogg**  
*The Young Foundation*  
**Sylvie Renaut**  
*CNAV*  
**Jesus Leal**  
*Université de Madrid*

### Une mobilité dictée par l'histoire, la culture et le marché

*Les taux de mobilité résidentielle diminuent avec l'âge, mais augmentent à nouveau légèrement au moment de la retraite. Quels sont les choix des plus de 60 ans ? Rester sur place et adapter son logement ? Partager son temps entre deux résidences ? Partir à l'étranger ? Les raisons de la mobilité découlent de plusieurs données propres au parcours social et résidentiel des ménages comme des politiques publiques menées par leurs gouvernants, des marchés immobiliers, de la culture de l'habitat...*

Les modèles de migrations au moment de la retraite diffèrent d'un pays à l'autre. Certains ménages caressent depuis plusieurs décennies le rêve de retourner dans leur région d'origine, d'autres souhaitent s'éloigner du stress de la ville que leur imposait leur activité professionnelle, d'autres encore entendent profiter d'un marché favorable pour vendre un bien immobilier et s'installer dans un logement moins coûteux. L'aventure, un climat plus clément ou des conditions de vie avantageuses séduisent enfin quelques couples qui choisissent de s'expatrier après 50 ans : un million de Britanniques toucheraient leur retraite ailleurs qu'au Royaume-Uni, dont 760 000 en Espagne.

Les Français sont plus de 30 000 au Maroc, 70 000 en Espagne et leur nombre croît chaque année.

#### **La propriété encouragée, mais des mobilités différentes selon les pays**

La mobilité est toutefois conditionnée par la situation des ménages au moment de choisir. Le fait d'être propriétaire peut freiner les velléités de changer de vie : il faut d'abord vendre son logement ce qui dépend des conditions de marché et des taxes en vigueur sur les transactions et la plus-value. Alors qu'en 1950, le taux de propriété était, partout en Europe, inférieur à 50%, il atteint aujourd'hui 56% en France, s'approche des 70% au Royaume-Uni et dépasse les 80% en Espagne. Dans ces deux premiers pays, l'accession à la propriété a été encouragée par des politiques publiques de prêts à long terme bonifiés en France, par la vente massive de logements sociaux au cours de l'ère Thatcher dans les années 80 en Angleterre.

En Espagne, l'Etat a longtemps considéré la propriété comme une affaire strictement privée. Toutefois, le stock de logements à vendre ayant été multiplié par deux en trente ans, le parc locatif représente moins de 1% du total. L'alternative à la propriété est tout simplement inexistante.

La fiscalité joue aussi son rôle, notamment dans le choix de résidences secondaires où les ménages pourront passer leur retraite en en faisant leur logement principal ou en alternant leurs séjours entre deux lieux. Les ménages français et espagnols ont investi sur les côtes méridionales où ils plaçaient leur épargne. Dans le même temps, les Britanniques profitaient d'un taux de change favorable, de l'apparition des compagnies aériennes proposant des vols « low-cost » pour s'offrir des résidences secondaires en France ou en Espagne. En 2006, près de 50% des résidences secondaires de citoyens britanniques étaient situées ailleurs qu'au Royaume-Uni. Les migrants espagnols ayant rejoint les grandes villes dans les années 60 ont souvent conservé un logement dans le village qu'ils avaient quitté. Le taux de possession d'une résidence secondaire est très élevé en Espagne, il fait partie d'un mode de vie qui pousse à fuir la densité et la chaleur des villes en été pour la campagne et la mer.

### **L'effet richesse » et les projets résidentiels gommés par la crise**

Le statut d'occupation des logements apportent beaucoup d'informations sur les possibilités et la volonté de changer de domicile à l'âge de l'arrivée à la retraite. Très nombreux en Espagne, les ménages propriétaires après 60 ans le sont à peine moins en France et en Grande-Bretagne. Une toute petite part d'entre eux, notamment après 80 ans, est redevenue locataire de structures d'accueil et d'hébergement, très peu répandues en Espagne. De l'autre côté des Pyrénées, la solidarité familiale pallie en partie ce

manque: 40% des veuves espagnoles de plus de 80 ans habitent avec leurs enfants. A Madrid, la cohabitation entre générations atteint 29%, elle est presque quatre fois plus importante qu'à Londres (6%) ou qu'à Paris (8%). Français et Espagnols déménagent moins souvent que les Britanniques. Près de 70% des ménages anglais, propriétaires à 50 ans, continuent de rembourser un emprunt. Au même âge, les Français ne sont plus que 50% à payer des traites, les Espagnols 30%. Dans les trois pays, le taux de propriétaires accédants après 65 ans ne dépasse pas 10%, ce qui signifie que les ménages paient comptant, sont peu mobiles ou bien qu'ils deviennent locataires lorsqu'ils déménagent.

La situation économique et financière intervient dans les choix de mobilité des personnes qui souhaiteraient vieillir sur place mais n'ont plus les moyens de le faire ou décident de profiter d'une conjoncture exceptionnelle. Entre 1998 et 2006, les prix des biens immobiliers ont augmenté de plus de 90% en France, de plus de 140% au Royaume-Uni, de plus de 160% en Espagne. Cet « effet richesse » est compensé par le mouvement inverse (moins marqué) de dévalorisation des retraites au cours de la même période. Les retraités locataires n'ayant jamais pu ou voulu accéder à la propriété se trouvent à leur tour pénalisés par un marché porteur aux loyers également en hausse.

La crise a inversé la donne : en Espagne, la chute brutale des prix réduisant à néant tous les espoirs liés à la spéculation a conduit de nombreux foyers au surendettement, bloquant tout projet résidentiel. En Angleterre où le logement est considéré comme une réserve de financement, la situation est devenue critique : les systèmes d'« equity release » ou du « life time mortgage », permettant de se refinancer sur la valeur de son logement sont très favorables aux propriétaires en période de hausse des prix.

Ces montages se sont révélés catastrophiques depuis l'effondrement du marché à partir de 2007, pour ceux dont les projets dépendaient d'une valorisation aujourd'hui supérieure au montant réel qu'il pourrait tirer de la vente de leur maison. L'importation en France d'un système comparable -Le prêt viager hypothécaire et l'hypothèque rechargeable, instaurés par l'ordonnance du 23 mars 2006- n'a pas rencontré les résultats attendus.

### **Des politiques publiques ambitieuses et ciblées mais peu influentes**

Pour faciliter la mobilité souhaitée ou contrainte des retraités, les trois pays suivent des voies différentes. Le gouvernement britannique est confronté à une très forte augmentation de la demande de logements sociaux de la part des plus de 60 ans. Il a mis en place en 2001 un plan baptisé « Quality and choice for older people's housing : a strategic framework » (*Qualité et choix du logement pour les personnes âgées : un cadre stratégique*) ; ce plan détaille pour la première fois les objectifs en termes de logements pour une population vieillissante. Il en énumère 5 : promouvoir l'information pour faciliter la diversité et le choix ; s'assurer que l'information et les conseils soient accessibles à tous ; aider les départements et les fournisseurs de services à adapter leurs prestations aux demandes spécifiques des personnes âgées ; s'assurer que les logements soient chauffés et sécurisés ; décloisonner les politiques en facilitant le partenariat entre les services de logement, de santé et

sociaux. De son côté, l'Espagne construit, réhabilite et rénove son parc en privilégiant les aides à la personne et le soutien fiscal, par exemple, de familles hébergeant une personne âgée ou handicapée. Des aides sont distribuées à des propriétaires pour des travaux facilitant l'accès ou l'adaptation aux besoins spécifiques des personnes de plus de 65 ans. Cette politique favorise nettement l'accession à la propriété, par le biais notamment des prêts à intérêts réduits aux remboursements proportionnels aux revenus du ménage qui financent l'acquisition des Viviendas de Proteccion Publica, les « logements protégés ». La France tente d'adapter son parc de logement au vieillissement de sa population. Dans le parc social, des travaux d'adaptation ont été réalisés par certains bailleurs. Dans le secteur privé, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut subventionner les travaux des propriétaires occupants comme des bailleurs. En 2007, l'agence a bénéficié de 50 millions d'euros supplémentaires pour aider les propriétaires âgés ou handicapés à faire des travaux d'adaptation, ce qui a permis d'améliorer plus de 50 000 logements en 2007 et 2008. Les demandes de subvention sont extrêmement variables et les résultats obtenus pour favoriser l'adaptation des logements plutôt modestes, les aides étant destinées à une population qui ne dispose pas de revenus suffisants pour entretenir et adapter son logement. Finalement, dans les trois pays étudiés, les politiques publiques dirigées vers les populations âgées paraissent finalement peu influentes au regard des autres critères, la culture, l'histoire et le marché.

## Les retraités européens dans le sud-ouest de la France Enjeux identitaires et locaux

**Jean Mantovani, Michelle Chauveau  
Kadija Rafai**

*Observatoire Régional de la Santé  
de Midi-Pyrénées (ORSMIP)*

**Jenny Duchier**

**Martine Gayral-Taminh**

*INSERM*

**Marc Pons, sociologue consultant**

**Monique Membrado**

*LISST-CIEU, Université Toulouse2*

## Les retraités européens dans le sud-ouest de la France

*Cette recherche exploratoire s'est attachée à un phénomène qui s'est développé ces dernières décennies, la migration des retraités d'Europe du nord dans les campagnes du Sud-ouest de la France. On parle dans les médias surtout des Anglais mais les Britanniques ne sont pas seuls en cause : les Hollandais se sont avérés plus nombreux dans certains secteurs géographiques, et figurent aussi des Allemands, des Belges...*

### Un phénomène méconnu

Ce phénomène est aujourd'hui difficile à quantifier. Il reste aussi peu visible par les acteurs locaux et habitants « de souche ». Mais de nombreuses communes, et certains pôles ruraux, enregistrent pourtant des proportions significatives d'habitants venus d'Europe du Nord. Jusqu'à 10%, 20% de la population totale, plus encore si l'on se focalise sur les classes d'âge des 55 ans ou plus. La présence de ces migrants n'est pas anecdotique et soulève diverses interrogations de portée très large : les nouvelles générations de retraités se montrent, au moins pour partie, plus mobiles que les précédentes. Certains des habitants vieillissants des campagnes du

Sud-ouest ont migré très jeunes, d'autres à un âge plus avancé, certains à l'âge de la retraite ou au-delà...

Cette recherche se structure autour d'une question transversale qui dépasse l'objet qu'elle s'est donnée : quel sens peut-on donner aux pratiques résidentielles des « seniors » d'aujourd'hui, lorsqu'on constate que la retraite est de moins en moins synonyme d'assignation aux lieux, que la mobilité résidentielle s'accroît à tous les âges ? Les nouvelles mobilités constatées questionnent évidemment les formes et les conditions du vieillir, et donc les politiques.

### Peu d'échanges entre les migrants et le milieu local

La plupart des acteurs sollicités ont développé une représentation stéréotypée des migrants, de leurs parcours personnels et de leur condition, qui traduit le peu d'échanges directs qu'ils entretiennent avec eux. Il a souvent été difficile de trouver sur place des intermédiaires en mesure de faciliter la prise de contact entre les enquêteurs et les résidents étrangers. En particulier les élus et techniciens locaux ont rarement à ce jour pris la

mesure du phénomène migratoire et de ses conséquences en matière de développement territorial. Les nouveaux habitants restent considérés comme extraterritoriaux, résidents en transit, en villégiature ponctuelle. Domine seulement le propos selon lequel leur arrivée a fortement pesé sur le prix du bâti, dans une version négative centrée sur les difficultés accrues que connaissent les habitants modestes issus du cru à accéder au logement. Une version plus positive fait état du capital inespéré réalisé par les propriétaires fonciers, et notamment les agriculteurs, par la vente de maisons vétustes, ou encore de la participation active des nouveaux arrivants étrangers à la restauration d'un patrimoine en péril.

### **Des profils de migrants très divers**

Cependant, la seconde phase d'investigation contredit différentes idées reçues, en vigueur y compris parmi les acteurs locaux. Le premier constat est celui d'une grande diversité des profils de migrants habitants. Diversité de parcours de vie, de statuts migratoires et de statuts sociaux, de conceptions du bien vivre à un âge avancé, de rapports aux institutions et services. Cette diversité et complexité peuvent difficilement se réduire à une typologie.

### **Les parcours de vie**

Certains habitants sont là de longue date. Parmi eux figurent des personnes qui sont moins considérées comme « migrantes » que comme « marginales », en particulier les « néo ruraux » des années 70. Figurent aussi des migrants « économiques » qui ont cru pouvoir trouver en France des conditions de vie et de travail plus favorables que dans leur pays d'origine.

### **Les « migrants de retraite »**

Les arrivants récents sont les plus nombreux. Ils ont contribué à conforter l'idée de « vagues » migratoires, situées à des moments différents selon les lieux observés. On peut les considérer pour la plupart comme « migrants de retraite », si ce n'est que certains ont cessé leur activité à un âge encore jeune, souvent au cours de la cinquantaine. Nombre de réorientations biographiques semblent ainsi s'inscrire dans un rapport au temps et aux cycles de la vie consacrant la cinquantaine comme le bon moment pour engager une nouvelle étape de l'existence, en engageant parfois des choix d'habitat en nette rupture avec les formes de vie antérieures. Parmi ces « migrants » tardifs une part importante apparaît en fait comme ayant suivi de longue date des parcours de grande mobilité. Mais les trajectoires se montrent cependant très variées, certains ayant migré une seule fois dans leur vie.

### **Plutôt des « classes moyennes »...**

C'est aussi la diversité qui prime à ce niveau. Quelques migrants s'inscrivent clairement en haut de l'échelle sociale, avec d'importantes ressources. Certains ont même fait des affaires lucratives dans l'achat et la revente de maisons en France. Mais la majorité représente plutôt les « classes moyennes ». Parmi les migrants de retraite, beaucoup ont vendu leurs biens immobiliers dans leur pays d'origine pour acheter une résidence bon marché dans le Sud-ouest, réaliser les travaux nécessaires d'aménagement, et parfois améliorer leur niveau de ressources. Mais les couples ou personnes seules de statut modeste, voire précaire, apparaissent bien plus nombreux que ce que retient la représentation dominante, selon laquelle les migrants européens du Nord appartiendraient tous aux classes aisées.

## **Le modèle dominant d'habiter**

Il recoupe en partie la dimension du statut social. Il est un modèle dans lequel se coule la majorité des habitants, modèle « hyper rural » fondé sur des valeurs identiques : résider dans une grande maison en secteur d'habitat dispersé, dans une ancienne ferme ou grange réhabilitée, avec terrasse, terrain attenant, sans vis-à-vis, avec vue dégagée... Ce type d'habitat a permis de réaliser « ici » un idéal de l'habiter que les conditions de vie dans le pays d'origine (fortes densités de population, bruit, agitation, pollution, insécurité...) ne permettaient plus d'atteindre. Ce modèle se retrouve d'un site à l'autre malgré les spécificités régionales et locales, mais tous n'y ont pas accédé. Les plus modestes habitent plus souvent au centre d'un village ou d'une petite ville, dans des conditions de moindre confort. De même, certaines personnes parmi les plus âgées résident aujourd'hui dans des conditions qui échappent au modèle et en situent les limites. Pour se rapprocher des services, d'un voisinage aidant ou d'un proche familial, pour ne plus être tributaires de la voiture, ces personnes ont fait face à leur perte d'autonomie en changeant de domicile, rejoignant ainsi un village, un hameau, un lotissement,...

## **Vieillir sur place**

La remarque précédente ouvre sur ce qui constitue la problématique centrale de cette recherche. Il reste difficile de se projeter dans le devenir lointain de ces migrants, mais l'ensemble des observations semble indiquer que la grande majorité des ménages resteront dans leur région d'élection, que les personnes vieilliront sur place. Dans l'ensemble, ces habitants ont donc construit « ici » une étape nouvelle et importante de leur existence, et la plupart affirment catégoriquement que leur installation est définitive. Il semble en effet assuré que l'essentiel des arrivants les plus anciens resteront, tant ils se montrent

enracinés localement. Avec eux certains des ménages les plus modestes, qui apparaissent captifs de leur habitat actuel. De même les ménages qui sont venus « faire famille » en France, en entretenant des liens familiaux essentiels. Mais resteront aussi la plupart des immigrants de retraite sans famille proche. Beaucoup héritent de plusieurs générations d'éparpillement familial à l'échelle internationale. D'autres ont fait le choix de prendre de la distance avec une famille restée au pays d'origine, pour asseoir un projet de vie indépendante à la retraite.

Dans les deux cas, la grande maison dans le Sud-ouest français se pose comme un espace favorable aux retrouvailles avec la famille élargie et les amis dispersés, favorable à l'entretien des liens par delà les distances, facilité par l'usage intensif des technologies de l'information et de la communication.

Fait avéré : les nouveaux arrivants ne vivent pas uniquement « entre eux ». Nombreux sont ceux qui ont établi des relations plus riches avec les « locaux », de voisinage, entre pairs sociaux... Certains, assez nombreux chez les Hollandais par exemple, affichent même une volonté essentielle d'intégration, participent à la vie associative, s'impliquent dans la vie publique, parfois jusque dans les municipalités...

## **Rapport à la santé et aux services : faire par soi-même**

Ces migrants se montrent en général très attachés aux valeurs de la santé, présentant parfois leur choix d'habitat comme option de rupture avec une vie antérieure « pathogène ». Nombreux sont ceux notamment parmi les Britanniques, qui se disent très attachés au système français de santé, à la possibilité d'accéder plus vite à des soins de qualité. Ceux qui connaissent des difficultés de santé, disent avoir établi des relations de confiance avec des médecins libéraux, des spécialistes hospitaliers.

Mais la recherche a confirmé que les migrants, sauf exception parmi les plus

âgés, accèdent peu à l'offre de prévention gérontologique. La « barrière de la langue », les difficultés face à l'« administration » sont invoquées. Mais intervient surtout le sentiment, difficile à exprimer, de ne pas être pleinement, en tant que migrants, légitimes à exprimer une demande anticipée. Quelques-uns font appel à une aide professionnelle, mais préfèrent l'emploi de gré à gré aux dispositifs institués. Ils organisent eux-mêmes leur vie quotidienne à la retraite. Derrière ce constat s'exprime une « pétition d'autonomie » inhérente à leur projet de vie : il s'agit de faire par soi-même, dans l'indépendance, l'autonomie, la liberté de choix... Les systèmes de référence des migrants d'Europe du Nord,

marquent ainsi un certain décalage avec ceux qui ont présidé à l'émergence des politiques du vieillissement.

### **Un effort d'adaptation pour les opérateurs locaux**

Certains des acteurs du développement local ont pris conscience du potentiel que représentent les migrants vieillissants. Mais l'offre de services aux personnes et ménages immigrés d'Europe du Nord, en perte d'autonomie, éprouve des difficultés à s'adapter à ces « publics » émergents, à établir les médiations nécessaires, à « aller vers » eux, à adapter les prestations à leurs choix de vie.

### **Méthodologie**

L'enquête ne prétend pas à l'exhaustivité. Elle comprend quatre sites répartis entre le Lot (pays de Bouriane), le Tarn (Gaillacois), l'Ariège occidentale (Couserans) et les coteaux de Gascogne entre Gers et Haute-Garonne (Comminges). L'investigation s'est déroulée en deux phases :

- un premier volet d'enquête auprès des acteurs locaux susceptibles d'avoir établi des liens de proximité avec les « migrants » (agents immobiliers, élus, prestataires de services, animateurs associatifs... et des personnes repérables comme simples « médiateurs » sans statut).
- un second et principal volet d'enquête (par entretiens semi-directifs) auprès des migrants. 45 entretiens ont été réalisés. Ce volet a sans doute sur-représenté les résidents permanents ou quasi permanents, les plus visibles et les plus accessibles, au détriment des résidents secondaires.

## Le logement des immigrés à l'épreuve du vieillissement

Anne Févotte

ADOMA

Marie-Dominique Amaouche

Ville et habitat

### Le logement des immigrés à l'épreuve du vieillissement

*Comment accompagner le quotidien de personnes âgées, vivant loin de leur pays et de leurs proches et disposant de ressources limitées ? Telle est la question soulevée par cette recherche-action à travers la situation particulière d'immigrés venus en France dans un contexte économique porteur, et vieillissant aujourd'hui dans des foyers de travailleurs migrants ou des résidences sociales.*

Les résidences Adoma (ex-Sonacotra) logent historiquement des travailleurs étrangers arrivés en France dans la seconde moitié du XXe siècle. Aujourd'hui, la préservation de l'autonomie de ces migrants dépend de l'amélioration du confort du bâti et de leur accès aux droits, aux dispositifs et aux services pour les personnes âgées.

#### De la vie active à la retraite

Quelques décennies après leur arrivée en France, ces populations ont vieilli. Certains – une minorité – n'ont pas de lien avec leur pays d'origine. Mais la plupart, ceux qu'on appelle les transmigrants, pratique une résidence alternée avec le pays d'origine et reste dans l'aller-retour entre deux pays, deux cultures, deux statuts d'homme (célibataire en France, mari et père de famille au pays). Pour toucher le minimum

vieillesse et conserver le droit d'accès aux services de santé français, ils sont tenus de séjourner en France plus de six mois et un jour par an. Pour obtenir l'aide personnalisée au logement, la condition de durée de résidence est de 8 mois. Subi ou accepté, un quotidien s'est ainsi construit au fil du temps dans le foyer entre les espaces collectifs, l'unité de vie et la chambre. Avec l'âge, quand les déplacements journaliers et les activités diminuent, la chambre prend de plus en plus d'importance, au risque d'un repli sur soi.

Comme les habitants, le bâti a vieilli. Il nécessite selon les cas des réhabilitations, des adaptations ou des aménagements afin de prendre en considération des besoins et des usages inexistantes au moment de la construction. La marche à franchir pour accéder à la douche devient une difficulté, l'étroitesse du lieu rend malaisée une aide à la toilette, l'absence d'ascenseur pénalise les étages supérieurs, la superficie de la chambre limite l'amélioration de son confort, l'éloignement d'un centre ville ou de services est pesant, de même qu'une mauvaise desserte en transport en commun. Tout cela influe sur les pratiques, sur l'autonomie et sur l'état physique et mental de ces personnes âgées fragilisées

par des parcours de vie atypiques et des métiers pénibles.

### **Améliorer le cadre de vie**

C'est à partir d'un état des lieux et de l'analyse des pratiques dans quatre foyers représentatifs de la population du parc Adoma que les deux chercheurs ont élaboré un guide action. Ce guide a pour ambition de définir des procédures utilisables par Adoma et au-delà, dans toute structure confrontée à la préservation de l'autonomie de locataires âgés.

L'enjeu est de définir un projet global pour le maintien à domicile des migrants, privilégiant une approche pragmatique mêlant adaptation des bâtiments et développement d'actions d'accompagnement en prenant en compte l'histoire particulière de ces migrants. Il s'agit de faire avec eux, pour eux.

Si la création de studios avec salle d'eau et coin cuisine est la préconisation dans les opérations d'envergure, des adaptations partielles ont tout leur intérêt dans nombre d'établissements où il s'agit de créer quelques unités de vie adaptées. Le budget restreint des personnes impose une réflexion sur le montant de la redevance. Vingt euros de plus par mois à prélever sur des dépenses réglées à l'euro près, peut faire reculer un bénéficiaire potentiel pour une chambre plus spacieuse ou un studio d'environ 20 m<sup>2</sup>.

### **Faciliter le quotidien**

Cet objectif rend d'autant plus essentielles les compétences et l'investissement des équipes Adoma. L'enquête met l'accent sur le mode qualitatif de la prise en compte du vieillissement qui dépasse la résolution de problèmes techniques. Anticiper des demandes d'ordre administratif, de santé ou d'aide à la vie quotidienne et l'accompagnement vers les professionnels concernés font déjà partie, dans certains foyers, des tâches du personnel. Cela nécessite d'enrichir le savoir des équipes par la formation du personnel sur le

vieillesse des personnes et sur les dispositifs et services existants pour leur venir en aide.

D'après une enquête interne, 5% des personnes âgées sont repérées comme ayant des difficultés dans les actes de la vie quotidienne. Parmi elles, seule une personne sur dix bénéficie d'une aide effective. Elles y renoncent souvent, pour des raisons financières et culturelles ou par crainte de la lourdeur des démarches. L'accès aux droits (retraite, APA, CRAM...) est difficile pour une population maîtrisant plus ou moins bien le français, en manque d'information, ou dans l'impossibilité de reconstituer une vie professionnelle parfois morcelée....

Le repérage de signes de désadaptation dans la vie courante, l'écoute d'une personne et de son entourage peut permettre de prévenir un décrochage social. L'attention de la part de l'équipe comme la solidarité entre les résidents permet d'exercer cette veille.

La mise en place d'aides individualisées à la personne et l'accompagnement dans les démarches sont une nécessité. En particulier une médiation santé vieillissement s'avère indispensable pour un accès aux soins et aux aides à la personne. Parallèlement, l'organisation d'actions collectives, informant sur les modalités d'accès aux droits, ou de loisirs, dynamisent la vie sociale et contribuent à la préservation de l'autonomie et du bien-être.

### **Mobiliser un réseau de partenaires**

Pour faire face à ces besoins, un réseau d'intervenants extérieurs couvrant les domaines de la santé, de l'aide à domicile et des droits administratifs doit être mobilisé avec, comme référent, maillon entre le résident et le professionnel, un des membres de l'équipe du foyer.

Le réseau de partenaires se construit à deux niveaux. Les partenaires institutionnels avec les conseils généraux, les villes, les DDASS, les services sociaux de la CRAM

et des caisses de retraite complémentaires sont les premiers partenaires de ces projets d'établissement autorisant le maintien à domicile de migrants âgés. Ensuite, un réseau local constitué de partenaires comme les CCAS, les services d'aide à domicile, les comités locaux d'information et de coordination pour les personnes âgées, les associations de bénévoles permettent la mise en œuvre d'actions de proximité avec les usagers tenant compte de leur spécificité – culture, mode de vie et d'habitat.

Des coordinateurs sociaux paraissent indispensables pour structurer ces partenariats. Des financements sont sollicités notamment dans le cadre des

programmes régionaux de santé publique et des ateliers santé ville. Des conventions de partenariat doivent préciser les objectifs, les moyens, les obligations de chacun et les indicateurs d'évaluation qui permettront de le parfaire et de le pérenniser.

Si les outils proposés répondent aux besoins des populations immigrées vieillissantes vivant en foyer, l'usage de ce guide peut être étendu à toutes les démarches d'accompagnement des personnes âgées, isolées et précarisées, vivant aujourd'hui à domicile en France.

### **Méthodologie**

Entre 1950 et 1980, des immigrés, en majorité des hommes maghrébins, sont venus travailler en France dans le bâtiment, l'industrie - notamment automobile - et l'agriculture. Pour les loger, des foyers ont été construits dans les bassins d'emploi ayant fait largement appel aux travailleurs étrangers. Ils sont composés d'unités de vie avec des chambres individuelles - de 7,5m<sup>2</sup> à 12 m<sup>2</sup> - et, en confort partagé, une cuisine et des sanitaires. Des espaces collectifs regroupent cafétéria, salle TV, salle de prière, espaces extérieurs.

Les foyers sont progressivement réhabilités et transformés en résidences sociales proposant des logements autonomes de 18m<sup>2</sup> environ. Toutefois, nombre de ces foyers qui ne seront pas transformés dans les années à venir ne sont pas adaptés à une population âgée inactive. Adoma loge au 31 décembre 2008, près de 60 000 personnes, les trois quarts étant d'origine maghrébine. 50% ont plus de 55 ans, un quart a plus de 70 ans.

Anne Laffanour, Patrice Noviant  
Sabri Bendimerad  
*Laboratoire architecture, culture, société  
EA de Paris Malaquais*

## Vieillir et habiter

*Les stratégies résidentielles au moment de la retraite seraient, pour les auteurs de cette recherche, fonction des territoires réels. Ces derniers dépendraient des contextes géographiques larges de vies contemporaines mondialisées. Ces hypothèses sont étudiées à partir d'entretiens de populations en situation générationnelle, c'est-à-dire avec ascendants et descendants. Les échantillons d'enquête visaient entre autres la rénovation d'oppositions traditionnelles considérées en partie dépassées, l'urbain et le rural, les autochtones et les immigrés, et permettraient notamment, par la présence de ces derniers, l'étude prospective des comportements des populations vieillissantes en contexte mondialisé.*

### Du territoire physique au territoire vécu

Les territoires physiques, ceux où se situent le domicile, le bourg, la ville, sont aisément décrits à partir d'éléments quantifiables, représentables par des codes cartographiques reconnus par tous. Les « territoires réels » résultent des modes de vie et habitudes de chacun (territoire activé par chacun). Vécus au quotidien, ils apparaissent à travers la connaissance des relations familiales, amicales, culturelles,

... des manières de s'approvisionner, de se déplacer... De ces réseaux naissent des représentations intimes ; les pratiques concrétisent un territoire en partie immatériel mais bien réel. Constitué de lieux d'usage, il est discontinu, en partie imaginé mais pour autant, inscrit dans le territoire physique. Ainsi, les territoires réels seraient plus nombreux que ceux tangibles, lesquels influeraient sur les précédents. L'enjeu : mesurer l'incidence des uns sur les autres dans les trajectoires d'habitat. Quelles incidences ont-elles sur le territoire ? Les stratégies sont saisies à partir d'une situation générationnelle type : un individu en âge de retraite entouré d'un ascendant lui-même à la retraite et des descendants. Le passage de la retraite est considéré comme un moment charnière où la vitalité encore forte permet d'assouvir le désir de mener un projet personnel alors que les contraintes de la vie professionnelle s'amenuisent ou disparaissent. La multiplicité des habitudes dépasserait les facilités techniques offertes par les infrastructures et les équipements, vecteurs *d'une nomadisation possible et légitime entre plusieurs lieux*. Quatre territoires d'observation de ce travail sont volontairement divers dans leurs spécificités.

## Le(s) territoire(s), mode d'emploi

Le lieu contemporain est complexe, assemblage de plusieurs lieux d'usage, points de départ des réflexions résidentielles. Morceaux de terre parcourus chaque jour, chaque semaine ou chaque mois, les enquêtes décrivent des territoires de vie pour lesquels la proximité avec les proches, la mobilité, l'accessibilité (aux équipements, des commerces et aux services, de santé notamment) définissent un idéal commun. Celui-ci pourtant, selon les aspirations, les « horizons d'attentes », les capacités physiques, adopte des contours différents, plus ou moins élargis. Les territoires des populations immigrées sont traditionnellement étendus. Ceux des autochtones le sont devenus, *effet direct des disséminations contemporaines des installations familiales sur le territoire national/mondial*. Autre caractéristique, la continuité physique des lieux arpentés aurait moins d'influence sur les choix et les pratiques que la représentation d'un territoire mental construit selon les perceptions temporelles et spatiales personnelles. Le téléphone, l'internet jouent un rôle non négligeable dans la réalité de ce territoire vécu qui se joue des frontières terrestres. Ces moyens techniques entretiennent l'idée d'un autre chez soi. On englobe dans sa quotidienneté des pans éloignés de son territoire. On le raconte aux enfants pour transmettre l'histoire familiale porteuse d'un ailleurs possible. *Elle aimerait donner l'Algérie à ses enfants.... Pour autant un de ses choix est de ne pas {y} retourner*. Souvent, les femmes épousent le territoire de leur mari et partant, élargissent le périmètre de déplacement. Ainsi, le lieu du monde contemporain existerait prioritairement à travers la mobilité, paradoxalement devenue facteur d'ancrage territorial. Parfois, il existe plusieurs lieux d'habitats. Les activités, les comportements y diffèrent. Le lieu agit sur l'individu, mais c'est aussi que les offres du territoire varient. Plutôt qu'un retour au pays, tel

couple projette son avenir sur deux territoires grâce au futur mariage de leurs enfants avec des membres de la famille du pays quitté. Tel autre perçoit sa progéniture comme une nomade car *elle est allée partout dans le monde*, moins attirée par le pays des parents.

Au jour le jour, les pratiques sont bien sûr plus concrètes. L'âge, l'autonomie mais aussi la desserte en transport en commun, la présence d'aménités urbaines modèlent le quotidien. A Kle, les visites de santé nécessitent un déplacement dans une commune voisine. Il faut se rendre à la grande ville locale pour le marché, dans une autre pour les activités sportives. L'espace de vie autosuffisant se mesure non pas à l'échelle communale mais au niveau d'un bassin de vie. Le choix des lieux de courses ne se raisonne pas forcément d'après la distance la plus courte mais pour le goût de se rendre dans un espace urbain ou parce que ici, le boucher est meilleur. Tout près, à Mag, pour tel couple, la résidence secondaire est devenue principale au moment de la retraite. Après un travail qui entraînait de longs déplacements, on se déplace moins. La maison est grande. C'est là où les enfants aiment à revenir, mais la métropole régionale attire. A Tal, les entretiens révèlent un usage rationnel du territoire fondé sur une combinaison des modes de déplacement (marche à pied, automobile, rer, train). Le lieu des visites, du cinéma ou d'approvisionnement motive le choix du moyen de locomotion mais on dit aussi le plaisir de se déplacer, d'aller ici ou là juste pour flâner.

## La maison, lieu de nouveaux usages

La maison serait le lieu où se lit la perception de l'espace extérieur et intérieur par les occupants. Trois éléments ressortent de cette partie réalisée à partir des exemples ruraux. La notion de « pièce glissante » ou pièce manquante : c'est l'espace de liberté de la maison. Prévue pour une fonction dont on estime pouvoir se passer, la pièce est dédiée à de nouveaux

usages. C'est souvent le garage mitoyen du corps de la maison qui mute et donne aux habitants l'impression d'un libre arbitre sur leur espace domestique. Les maisons-pièces sont la réminiscence d'un temps où plusieurs générations vivaient ensemble. Aujourd'hui, c'est dans une version soft, la pièce commune où l'on se retrouve pour le petit-déjeuner ; version rentabilité, une pièce autonome est aménagée dans laquelle on se replie pour louer la « vraie maison » à la saison estivale. L'ouverture au paysage semble assez récente. Elle se traduit de deux manières : l'effacement de la frontière dehors/dedans par le traitement spécifique d'espaces et l'ouverture au paysage proprement dite, par l'aménagement de terrasses, espace à vivre d'où on contemple la mer, la campagne....

Jusqu'où s'étend le chez soi au moment de la retraite ? Il dépasse largement les limites de la commune où l'on réside. Le ravitaillement, les besoins de santé, les déplacements temporaires chez les enfants ou les amis façonnent le territoire du quotidien. A cela, s'ajoute le chez soi lointain qui ne se restreint pas aux seuls étrangers ou originaires d'autres pays. Les autochtones ont aussi parmi leurs descendants des immigrés avec lesquels les liens s'entretiennent par les voyages, le téléphone ou l'internet. Lire le territoire à partir des flux des uns et des autres dessine une société largement ouverte sur le

monde, d'autant que ces deux modèles longtemps éloignés ont tendance à se fondre dans des attitudes communes.

### Méthodologie

Les quatre territoires d'observation :

- Tal, ville nouvelle des années 1970, un urbanisme de dalle, proche de Paris et d'une capitale régionale, bien desservie par le fer, une importante population immigrée en voie de sédentarisation, se compose d'environ 50 000 habitants
- Lab, cité parisienne, insérée dans un tissu dense compte moins de 5 000 personnes, dont beaucoup de jeunes, d'étrangers, des personnes issues de l'immigration et de pauvres
- Kle, petite commune littorale de 800 habitants est confrontée à une forte attractivité résidentielle, touristique et bénéficie de la protection de ses rivages par le conservatoire du littoral
- Mag quartier de Kle, est un site protégé par d'anciennes collines occupées et un rivage poldérisé au XIXes. Les 1600 descendants du fondateur du polder, par le biais d'une association, pérennise une structure foncière familiale. Sa population est en majorité urbaine.

## Réversion du principe du logement humain Chronique du prêt hypothécaire inversé

Anne Gotman et Louis Assier-Andrieu  
CERLIS, Université Paris V

### Le prêt viager hypothécaire : les limites du logement liquide

*Doit-on sacrifier sa maison pour pouvoir vieillir chez soi ? C'est la question que posent Anne Gotman et Louis Assier-Andrieu dans leur recherche « Réversion du principe du logement humain, Chronique du prêt hypothécaire inversé » en passant en revue les avantages et les inconvénients du « reverse mortgage » baptisé en France le prêt viager hypothécaire. Créé dans les années 70 et développé au cours des trois décennies suivantes, surtout aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne, cet instrument financier n'a pas rencontré le marché escompté. Les auteurs imputent ce succès mitigé à la nature même de la relation des propriétaires à leur logement. Forte, intime et liée à d'autres critères qu'à sa seule valeur marchande à commencer par sa valeur d'usage. Il leur semble difficile - et immoral - de généraliser la « banque logement », d'autant plus depuis la crises des subprimes.*

En contractant un « reverse mortgage », un propriétaire hypothèque sa maison ou une partie de la valeur de son logement et reçoit en échange des revenus sous la forme de paiements mensuels limités dans le temps, ou d'une somme d'argent. Le montant du prêt est calculé en

fonction de l'âge de l'emprunteur, sur la valeur de sa maison selon un taux qui varie d'une ville à l'autre aux Etats-Unis et selon les pays. En France, avec le prêt viager hypothécaire, le propriétaire conserve son statut (contrairement au cas d'une vente en viager) et doit s'acquitter de frais de dossier élevés (autour de 4% du montant emprunté), et d'un taux d'intérêt entre 8 et 9%. Il lui incombe d'entretenir son domicile, de l'assurer et de payer les impôts locaux correspondants. Le prêt s'éteint à son décès ou lorsqu'il part pour une longue durée vers une institution. La dette doit être remboursée avant l'ouverture de la succession. Les descendants héritent du produit de la vente s'il est supérieur au prêt, achèvent de le rembourser dans le cas contraire.

#### Un succès mitigé

Les auteurs effectuent un tour du monde de ces pratiques développées surtout dans les pays anglo-saxons au système financier abondant en produits « créatifs » et dotés d'une culture ancienne du prêt hypothécaire. Tous suivent en l'adaptant le modèle américain : alors qu'aux Etats-Unis, certains prêts sont garantis par l'Etat, ils demeurent l'apanage des banques privées dans la plupart des

pays. En France, le prêt hypothécaire inversé a été introduit par voie d'ordonnance en 2006 et n'est distribué que par le Crédit Foncier. Sa spécificité tient à l'impossibilité pour l'emprunt de dépasser la dette : le risque est porté par la banque –laquelle se rémunère grâce à un taux d'intérêt élevé- qui ne peut espérer se rembourser sur les héritiers si au décès du propriétaire, la créance dépasse la valeur du logement. Ce tour d'horizon révèle un succès mitigé, malgré un marché jugé prometteur de personnes âgées de plus en plus nombreuses, souvent propriétaires de leur logement mais aux revenus modestes, les ménages « home rich-cash poor ». Les auteurs expliquent d'abord cet échec par le coût élevé (en frais de dossier et en intérêt) pour un montant versé pas forcément suffisant pour améliorer la qualité de fin de vie des emprunteurs. L'analyse des usages de l'argent touché montre que les sommes servent plus souvent à entretenir le logement, faire face à de gros imprévus, et payer ses dettes, qu'à adoucir le quotidien en se faisant plaisir ou en s'offrant des voyages. Enfin, il semble que les ménages ayant recours au « reverse mortgage » soient souvent ceux qui n'ont pas d'autres ressources. Le choix de ce produit financier est souvent contraint, parfois conseillé par les enfants qui voient là une façon de préserver leur liberté et leur capital (face à l'aide physique et financière qu'ils pourraient être amenés à fournir) tout en acceptant de renoncer à l'avance à tout ou partie de leur héritage .

### **L'hypothèse du cycle de vie**

Les auteurs ne cachent pas leur opposition au système. Ils démontent les uns après les autres les arguments de ses zéloteurs, qu'il s'agisse de banquiers, de publicitaires ou de notaires, (intermédiaires obligés dans le dispositif français mais pas ailleurs). Ils remettent d'abord en question l'hypothèse du cycle de vie sur laquelle se fonderait le modèle financier. Selon cette formule, les ménages passeraient leur vie active à amasser richesse et actifs, épargne qui serait ensuite consommée au cours des

années de retraite, comme si chacun, individuellement se fabriquait sa réserve de consommation différée. Anne Gotman et Louis Assier-Andrieu estiment au contraire que les richesses et les biens accumulés sont destinés en partie aux générations futures sans que cette volonté de passer un relais ou d'aider ne soit toujours dictée par des choix rationnels.

Leurs critiques portent ensuite sur le fait qu'assumé ou pas par les gouvernements qui le mettent en place, ce produit financier est d'abord un outil au service des politiques de soutien à la consommation visant à réinjecter dans l'économie une partie de la richesse stockée dans la propriété résidentielle. Après avoir transformé son logement en banque, il devient possible de la dépenser (Home banking, home spending) avec des conséquences importantes pour les emprunteurs, pour leurs héritiers et pour la société. De cette « liquidation » du logement peut résulter en effet un appauvrissement des emprunteurs. Ceux-ci se retrouvent armés d'un fusil à un coup : l'argent obtenu contre le gage de leur maison peut les laisser sans moyens suffisants pour leurs très vieux jours et ils n'ont pas les moyens de revenir en arrière. L'analyse montre que les personnes âgées craignant d'avoir à assumer à l'avenir de lourdes factures médicales ne souscrivent pas ces prêts de peur d'avoir dépensé « l'argent de leur maison » avant d'en vraiment besoin.

Second écueil : l'emprunt contracté auprès de la banque au mieux prive les héritiers du logement que leurs parents auraient pu leur transmettre, et reporte l'appauvrissement qui en résulte sur les générations futures.

Troisième point, l'absence d'héritage servant très souvent à aider les descendants à accéder eux-mêmes à la propriété peut gripper le marché immobilier. Le patrimoine dilué par la souscription d'un reverse mortgage, s'évapore non sans dommages pour ce marché et cette industrie : « *plus le parc de logements est*

*destiné à fournir des liquidités, plus il travaille à sa propre liquidation ».*

Enfin, les auteurs soulignent l'absence totale de prise en compte de la signification profonde du logement humain. Les raisonnements comptables des créateurs du prêt hypothécaire inversé oublient simplement qu'on ne peut le considérer comme un banal bien de consommation, qu'à sa valeur marchande il convient de rajouter d'abord sa valeur d'usage, ensuite les sentiments qu'éprouvent les propriétaires à l'être pleinement.

### **Une alternative à la solidarité nationale, but inavoué des reverse mortgage ?**

La recherche révèle une autre facette du prêt hypothécaire inversé, généralement niée et dissimulée par des discours lénifiants : la substitution du « trésor national privé » qu'est la propriété, aux prestations sociales liées à la vieillesse et une alternative à la protection sociale défaillante ainsi qu'à la solidarité nationale. Comme si le fait d'avoir eu la « fortune » de pouvoir acheter un logement destinait les propriétaires, au moment de leur retraite, à alléger les dépenses de la collectivité en prenant à leur charge les coûts de leur vieillesse ou de leur dépendance. Ironiquement les auteurs ajoutent qu'en amputant tout ou partie de leur héritage, ils feraient même œuvre publique en rétablissant une forme d'équité sociale entre les « héritiers » et ceux qui ne le sont pas. Dans certains pays, -ce n'est pas le cas en France- certaines aides sont carrément supprimées en cas de souscription de ces prêts alors que les gouvernements des mêmes pays mettent en place des politiques du « tous propriétaires », poussant les ménages à s'endetter sur des décennies. En Grande-Bretagne, le revenu issu du reverse mortgage fait mécaniquement augmenter les ressources des ménages les privant par là de prestations plafonnées.

A l'issue de leur recherche, les deux auteurs jugent le prêt hypothécaire inversé significatif, non par son ampleur, (seulement 3.800 demandes en France depuis 2006), ni par son succès relatif, mais par les logiques que dévoile sa mise en place : soutien à une politique de consommation immédiate et substitution des ressources privés aux prestations publiques. « *Comment soutenir que la richesse résidentielle peut servir à financer les désirs de tous les jours, tout en permettant de faire face aux besoins de demain ?* » concluent-ils.

## Comportements patrimoniaux des retraités A domicile et prise en compte de l'habitat par les acteurs

Sous la direction de  
**Dominique Jacques-Jouvenot**  
Laboratoire de sociologie et d'anthropologie  
Université de Franche Comté

### Urbains et ruraux : des cultures différentes de transmission du patrimoine

*Comment les personnes âgées organisent-elles la transmission de leur patrimoine ? La prévoient-elles et en fonction de quels critères ? Ou bien laissent-elles à leurs enfants le soin de procéder au partage, après leur disparition ? Les différences de comportement pointées par cette recherche sont dictées en premier lieu par la taille du patrimoine, en second par l'appartenance des ménages à des milieux urbains ou ruraux. Selon les cas, ni l'anticipation, ni le mode de transmission, ni la nature des biens légués ne sont comparables.*

La recherche fondée sur des entretiens avec les représentants de plusieurs générations de mêmes familles installées dans la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon s'inscrit dans le contexte d'évolution sociale particulier d'une société rurale à une société urbaine. La valeur du patrimoine foncier et bâti possédé par ces ménages a augmenté considérablement au cours des dernières années alors que la transmission professionnelle des biens agricoles diminuait, faute de volonté de poursuivre l'activité de culture ou d'élevage. De ces bouleversements découlent très directement d'importantes conséquences en matière d'héritage. D'abord la transmission ne suit plus les règles de dévolution traditionnelles qui, pour

préservé la ferme, faisaient d'un seul des enfants l'héritier, charge à lui de dédommager sa fratrie. Ensuite, la maison familiale a pris une valeur jusqu'alors minimisée par rapport à celle, symbolique ou réelle, de la terre. Très convoitée, cette demeure devient enfin un enjeu pour les enfants et un atout pour les parents qui possèdent là une « monnaie d'échange » rassurante alors qu'ils s'interrogent sur leur avenir et le financement de leur vieillesse voire de leur dépendance.

#### Anticipation de la transmission chez les ménages aisés

Dans ce cadre général, s'inscrivent des comportements différenciés selon la catégorie sociale et les patrimoines (terres / une ou deux maisons). Les mieux dotés en patrimoine ont davantage tendance à anticiper la transmission de leurs biens afin que leurs enfants en profitent au moment où ils en ont le plus besoin : lorsqu'ils accèdent eux-mêmes à la propriété, se marient, deviennent à leur tour parents... L'idée des parents, dès 65 ans, parfois plus tôt, est d'éviter à leurs descendants la charge des droits de succession, tout en leur offrant la possibilité d'utiliser l'argent hérité « à l'avance ». La transmission prend la forme de cession d'usufruit ou de donation. Dans ces milieux relativement aisés, le recours aux services d'un

professionnel tel qu'un notaire ou un gestionnaire de patrimoine est courant. Les droits sont connus et les nouveautés réglementaires suivies afin de profiter de toute avancée fiscale pour transmettre « au mieux ». La maison familiale est estimée à sa valeur marchande et sa vente envisagée, même du vivant des parents. Certains imaginent sans drame la possibilité de déménager pour se rapprocher de leurs enfants. Ils évoquent peu leur possible dépendance et imaginent pouvoir passer de leur maison, s'il le faut et le moment venu, à une institution confortable. Ces ménages donateurs se désintéressent du sort du patrimoine transmis. ils en ont les moyens. Les enfants sont mobiles et ne l'habiteront pas.

### **A la campagne et chez les plus modestes, la politique du donnant-donnant**

Les ménages aux revenus plus modestes se posent moins de question car leur patrimoine se limite souvent à la maison familiale. La plupart avouent n'avoir rien préparé et ne vouloir rien transmettre de leur vivant. Cette génération majoritairement installée en milieu rural évalue l'aide générationnelle d'une autre manière : à l'aune des services rendus comme les coups de main pour des travaux, la garde régulière des petits-enfants, qui s'inscrit dans un système de dons présents compensés par des contre-dons à venir. Les parents comptent sur le fait que les enfants les aideront à leur tour lorsqu'ils auront besoin de soins, de transports et de temps. Pour eux, la maison familiale demeure le centre autour duquel la famille gravite. Les enfants se sont établis, jamais très loin de cette base, parfois sur un terrain à proximité immédiate. Conformément à la tradition rurale, cette demeure, souvent construite ou améliorée par les parents, de leurs mains, ne doit pas quitter le giron familial. Il semble aller de soi qu'elle sera habitée par l'un des enfants, celui qui n'est pas propriétaire ou celui qui aura été le plus

présent. Parfois c'est un descendant lié par une filiation moins directe, une nièce ou un neveu, qui peut en profiter, s'il s'est montré attentionné. Alors que l'équité entre les enfants semble être une règle sacrée, l'exception peut naître d'une proximité plus grande et évidente de l'un d'entre eux qui choisit -ou n'a que le choix- de prendre en charge ses parents âgés. Il arrive que cette propriété soit également considérée comme une monnaie d'échange possible « *Quand vous n'avez plus rien, on vous oublie* » déplore l'un des « parents » interviewés.

Les évolutions sociales comme l'allongement de la vie, la faiblesse des retraites et le coût croissant de la prise en charge de la dépendance auraient pu avoir des conséquences et modifier sinon bouleverser les comportements patrimoniaux. La recherche démontre au contraire une permanence des pratiques à nouveau bien différenciées entre les ménages aisés et les familles modestes. Pour les premiers, le patrimoine apparaît comme un facteur de lien entre les générations car il circule naturellement de l'une à l'autre en servant aux deux. Dans le monde rural, la transmission tardive et peu préparée a pour conséquence que les biens accumulés ne profitent qu'à ceux qui ont œuvré à cette épargne. L'anticipation de la vieillesse renforce également l'idée d'une vie plus longue, pour soi, à organiser sans l'aide des autres. L'argent ou les biens économisés servent à financer les vieux jours, y compris parfois les obsèques pour lesquelles ces ménages prennent souvent eux-mêmes les dispositions nécessaires. N'est transmis que ce qui reste après la mort. L'héritage sous sa forme juridique et légale prend ainsi le pas sur la transmission décidée par le donateur. Tout se passe comme si par souci de ne léser personne, pour éviter toute dispute et pour se protéger lui-même, il préférerait tout garder jusqu'à sa mort. Se profile enfin l'idée que si les parents se sont débrouillés sans aide, les enfants le peuvent aussi.

### **Professionnels : une représentation schématique préjudiciable aux politiques du vieillissement**

Dans tous les milieux, la volonté de vieillir chez soi demeure très ancrée. Face à elle, la recherche constate que les acteurs professionnels, notaires, maires, promoteurs, services d'action sociale... sont portés par un imaginaire social reflétant une vision schématique et tranchée de la vieillesse : une personne âgée est soit autonome, soit dépendante. Selon leur âge et leur propre expérience, les uns se réjouissent de la présence de « *seniors dynamiques* », les autres voudraient attirer dans leur commune de jeunes familles avec enfants plutôt qu'héberger des personnes âgées inactives et dépendantes considérées comme des charges. De ses représentations faussées ou rêvées découle un décalage entre les besoins exprimés par les personnes vieillissantes et leur perception par les acteurs comme des exigences impossibles

à satisfaire. La prise en compte de la question de l'habitat est envisagée au niveau de l'échelle intercommunale ce qui paraît suffisamment « proche des gens » aux acteurs professionnels. Au contraire, pour des personnes âgées, un déménagement à quelques kilomètres seulement, en dehors de « leur » commune ou du quartier auquel elles sont habituées pour un foyer logement ou une maison de retraite médicalisée peut constituer une perte de repère et un traumatisme. La recherche montre, dans le cas de Besançon et ses alentours, la difficulté à faire émerger et à se concrétiser des réponses innovantes destinées aux plus âgés et soucieuses de leur avis (le Conseil des Sages et le projet d'habitat mené par l'Union Féminine Civique et Sociale). L'auteur constate également que les réticences des élus à se projeter dans leur propre vieillesse freinent leur réflexion sur l'évolution des politiques du vieillissement.

## Le rôle du parc locatif social dans le logement des personnes âgées modestes

Christian Harzo, Virginie Bonnal  
OSL

### L'attractivité du logement social pour les seniors

*Quelles sont les raisons qui motivent les plus de 60-75 ans à déposer une demande de logement social pour la première fois ? Pourquoi les étrangers sont-ils sur-représentés parmi les demandeurs de logement social ? Pourquoi des locataires âgés du parc privé souhaitent-ils emménager pour leurs vieux jours dans le parc public ? Quelles sont les attentes, les craintes de ménages âgés lorsqu'une opération de renouvellement urbain les contraint à déménager ? Quelles sont les stratégies des bailleurs sociaux confrontés au vieillissement des locataires ? Ces thématiques structurent cette recherche menée sur le territoire du Grand Lyon.*

#### **Recrudescence de la demande de logement social chez les seniors du Grand Lyon**

Sur le territoire du Grand Lyon, comme dans les autres agglomérations, les ménages entre 60 et 75 ans n'ont majoritairement plus d'enfants à charge. Au-delà de 75 ans, en raison du veuvage, mais aussi des séparations, il s'agit de plus en plus souvent de personnes seules, principalement des femmes. À Lyon, (un peu moins qu'au niveau national) 60 % des 60-74 ans sont propriétaires et 22 % des locataires (un peu plus que pour le reste du pays) le sont dans le parc social. Après 75 ans, certains propriétaires redeviennent

locataires pour quitter des logements devenus inadaptés, parce qu'ils se retrouvent seuls ou encore pour être plus à l'aise financièrement une fois le patrimoine vendu. Dans cette tranche d'âge, les personnes se répartissent à part égale entre logement privé et social. Comme pour la plupart des grandes agglomérations, on parle sur le Grand Lyon de pénurie de logements. Avec 70 % des ménages entrant dans la catégorie dite modeste dont 37% sont locataires dans le parc privé, il s'agit de fait, d'une « crise du logement financièrement accessible ».

Entre 1999 et 2006, le nombre de demandeurs d'un logement social double. Chez les plus de 70 ans, la croissance des effectifs de demandeurs a atteint 278 % ! Parmi les demandeurs étrangers (hors UE), 41% ont plus de 60 ans (chiffre 2006) et ce pourcentage est plus fort chez les plus de 70 ans. Plus désargentés que les français, la majorité d'entre eux réside déjà dans le parc social. Ils sont en attente de logements plus vastes pour abriter des familles encore nombreuses et, se démarquent en cela des spécificités des situations seniors types.

#### **Un logement social, un plus pour les seniors ?**

Le coût et l'inadaptation du logement sont à l'origine des demandes de la classe d'âge de 60 à 69 ans. L'environnement et le

surpeuplement arrivent ensuite. Chez les plus de 70 ans, c'est l'inadaptation du logement qui justifie prioritairement la demande, viennent ensuite le prix et l'environnement. Le souhait de se rapprocher de la famille intervient peu. Enfin, ceux qui habitent déjà un logement social invoquent le manque d'aménagements. Ceux qui viennent du parc privé mettent en avant le coût pour plus d'un quart des demandes et certains propriétaires ayant vendu leur bien souhaitent emménager dans le parc social. Pour tous, leur capacité à s'éloigner de leur rue ou de leur quartier décroît avec l'âge.

Pour des ménages du parc privé, accéder à un logement social est lié au souhait d'atténuer la part du budget alloué au loyer. Le passage à la retraite s'accompagne le plus souvent d'une baisse conséquente des revenus qu'il s'agit d'anticiper ou de pallier. Des résidents du parc social décident aussi de bouger pour des raisons économiques acceptant alors un appartement de moindre surface. Des raisons de santé, de handicap génèrent un certain nombre de demandes avec le souhait d'emménager dans un immeuble avec ascenseur, avoir une salle de bains aménagée.

Logement trop petit ou devenu trop grand ? Trop exigü pour des familles nombreuses où les enfants sont encore présents ou lorsqu'un des parents vit dans un foyer et ne peut y accueillir sa famille. Ces situations ne sont pas si rares, et actent que des grands logements peuvent correspondre à des besoins réels même pour des ménages âgés. Trop grand parce que le loyer est lourd pour des ménages ne comptant plus d'enfants, qu'il y a eu séparation, veuvage, etc. Un appartement trop grand est souvent devenu trop onéreux, trop vide, trop silencieux, trop fatigant à entretenir. Des demandes de mutation de ce type émanent principalement de personnes déjà locataires dans le parc social.

## **Déménager, une épreuve pour les seniors**

Les jeunes seniors supportent plus facilement le temps du déménagement, le changement d'appartement, d'environnement, les modifications des relations de voisinage. Ainsi, certains en profitent pour quitter le parc privé pour le social, s'assurant ainsi de la pérennité de leur (dernière ?) installation. Organiser sa « mobilité résidentielle permet d'assurer l'immobilité demain » ! Mais se déplacer permet aussi de quitter un logement vétuste, un quartier considéré comme peu agréable. Les raisons se mêlent même s'il est établi que les seniors vivant déjà dans un logement social sont plus enclins à la mobilité, espérant un logement dans un quartier mieux situé, mieux desservi. Les occupants du parc privé quant à eux, sont plus réticents à quitter leur périmètre quotidien. Ils sont surtout attirés par un loyer moins onéreux et la sécurité de conserver leur logement jusqu'à la fin de leurs jours.

## **Renouvellement urbain et relogement des seniors**

Parfois les projets de relogement n'émanent pas des habitants, mais s'imposent à eux. C'est le cas avec les opérations de renouvellement urbain qui concernent les quartiers les plus en difficulté des agglomérations françaises, où les aménagements et équipements sont en mauvais état et donc, a priori, plus difficiles à vivre pour des personnes de grand âge. Pourtant, des logements insalubres, des escaliers qu'on ne peut plus gravir, des situations réelles d'inconfort sont « tolérées, voire niées » pour ne pas bouleverser un quotidien fixé depuis plusieurs décennies. La proximité des commerces, la qualité de relations de voisinage, l'histoire personnelle qui se superpose à celle du quartier sont par contre mises en avant, voire magnifiées.

Tandis que certains ménages attendent passivement les propositions de relogement, d'autres définissent et s'accrochent à un certain niveau d'exigence. Les appréciations post-déménagement portent les traces d'une situation plutôt subie et sont sans complaisance. On insiste sur la perte d'espace, le manque d'animation dans le quartier, on minore des éléments de confort gagnés, comme l'ascenseur, le balcon, le bon ensoleillement, etc.

En Rhône-Alpes, 22 % des locataires du parc social ont plus de 60 ans. Ils seront de plus en plus nombreux avec l'allongement de l'espérance de vie et le nombre de personnes de grand âge n'intégrant pas une maison de retraite. Or, une part non négligeable d'entre eux vivent avec de faibles ressources du fait d'une vie professionnelle ayant alterné périodes d'emploi et de chômage, que les séparations sont plus nombreuses et que le montant général des retraites s'amenuise ! A cette paupérisation, s'ajoute au fur et à mesure de l'âge, des besoins de services à la personne.

### **Stratégies des bailleurs**

Les bailleurs sociaux ont mis du temps à prendre conscience de l'ampleur du

phénomène du vieillissement et de ses enjeux. Pour offrir des logements adaptés à une population âgée et de plus en plus paupérisée, des réponses évolutives sont mises en place. Des aménagements/réhabilitations du parc au regard du vieillissement sont réalisés tandis que certains bailleurs élaborent des « plans stratégiques vieillissement ». Des partenariats avec les professionnels du champ gérontologique s'établissent pour l'organisation de services à la personne.

Le coût du logement, la spécificité des besoins des seniors, la limitation de leurs ressources constituent un cadre contraignant. Si les bailleurs conçoivent des stratégies pour y répondre, cette recherche attire judicieusement l'attention sur le fait que la réflexion autour de l'habitat des personnes âgées doit être menée en considérant la qualité de l'environnement : offre de services, commerces, cheminements sûrs. La question de l'habitat et de son adaptation au grand âge ne s'arrête pas au seuil du logement mais englobe l'échelle du quartier.

# Evolution des politiques publiques et des pratiques professionnelles pour l'adaptation des logements occupés par les personnes âgées à faible revenu

**Pierre Hamelin**  
*PACT-BEARN BIGORRE*  
**Bernard Thumerel, AÏDA**

## De l'adaptation des logements des personnes âgées à faibles ressources

*Depuis 50 ans, la collectivité au sens large, c'est-à-dire l'Etat, les départements, les communes ou les institutions sociales (CAF, caisse de retraite...) aide les personnes âgées les plus modestes à améliorer leurs conditions de logement dans l'objectif affiché de permettre leur « maintien à domicile ».*

*Depuis l'origine, la mise en œuvre de ce projet est confiée essentiellement aux associations PACT, ce qui en fait des opérateurs historiques. Depuis dix ans, avec la création de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA) et la montée en puissance de l'intervention des Conseils Généraux, les politiques publiques et les pratiques des professionnels ont beaucoup évoluées.*

La recherche-action a donc eu pour objectif d'observer ces évolutions, d'en évaluer l'impact par rapport à la finalité initiale de « maintien à domicile » et de faire des propositions pour améliorer les dispositifs.

### **La diversité des sites**

Quatre sites représentatifs de la diversité du territoire national ont été choisis pour procéder à des investigations sur le terrain : le Béarn, les Hautes Pyrénées, l'Indre et Loire et la ville de Paris.

Sur chaque site, la recherche s'est effectuée sur trois plans :

La nature des difficultés rencontrées dans leur logement par les retraités modestes ou pauvres et les caractéristiques des projets d'aménagement conçus pour y remédier. Pour cela, une dizaine de projets sur chaque site, choisis pour être représentatifs de la diversité des situations rencontrées ont été décortiqués. Les situations émergentes, qui peuvent être encore minoritaires mais dont on pressent qu'elles se multiplieront à l'avenir, ont été soigneusement repérées.

L'organisation des dispositifs opérationnels mis en place localement. Pour cela, il a été analysé et comparé, les protocoles d'intervention, les systèmes d'acteurs, les règles de financements et les documents contractuels qui régissent le système.

Le regard porté par les autres acteurs du système sur les deux premiers plans. Pour cela, il a été organisé une consultation des différents acteurs de chaque site (élus et responsables administratifs, professionnels de l'aide à la personne, responsables CLIC, ergothérapeute MDPH, etc.). La consultation s'est faite en premier lieu par un entretien téléphonique avec chacun d'entre eux, puis par deux réunions

collectives sur chaque site où les participants étaient invités à réagir.

### **Les enseignements de la recherche-action**

Les projets d'aménagement des domiciles conduits sur les 4 sites sont très comparables.

Aujourd'hui, et contrairement à ce qui se voyait dans les années 90, l'essentiel des interventions a pour but d'améliorer l'accessibilité des lieux de vie, notamment les sanitaires et les salles d'eau.

Le changement de la baignoire par une douche plus accessible représente 70 % des interventions. Le nombre de projets concernant un habitat très dégradé, et parfois insalubre, s'accroît également du fait d'une orientation récente des politiques publiques vers « l'éradication de l'habitat indigne » où il apparaît que celui-ci abrite beaucoup de personnes âgées.

Enfin, plusieurs autres types de situation ont été identifiés, qui ont tous en commun de conduire à un aménagement des lieux à minima, faute d'avoir les moyens financiers de mieux faire.

Si les difficultés et les projets d'habitat sont les mêmes sur les 4 sites, l'analyse des dispositifs opérationnels révèle en revanche une disparité croissante selon les territoires.

Alors que les institutions de retraite, notamment la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) avaient maintenu en place jusqu'à la fin des années 90 un dispositif très centralisé, l'investissement différencié de chaque Conseil Général et parfois de chaque collectivité locale, conduit aujourd'hui à une mosaïque de dispositifs assez différents où les personnes âgées n'ont ni le même accompagnement, ni les mêmes possibilités d'aide financière.

Cette situation conduit naturellement à des résultats différents en terme de maintien à domicile, résultats facilement constatés à l'échelle d'une situation individuelle, mais

difficiles à mettre en évidence au niveau collectif.

Trois facteurs principaux provoquent cette disparité croissante :

- Les volontés politiques.

Selon l'enjeu que représente la population âgée dans le territoire et selon la maturité de la réflexion sur les politiques de la vieillesse, les dispositifs opérationnels sont différents.

- Les ressources financières allouées.

Selon l'aisance financière des collectivités et selon leurs pratiques dans la passation des marchés publics, les subventions apportés aux personnes âgées et les crédits d'ingénierie apportés aux opérateurs sont différents.

- Le professionnalisme des opérateurs.

Le curseur se déplace aujourd'hui depuis des opérateurs qui se contentent d'instruire un dossier de subvention s'il entre dans la réglementation et sinon de ne rien faire jusqu'à des opérateurs qui offrent un service complet de conseil pour élaborer un projet d'habitat permettant le maintien à domicile des personnes, fut-il assez modeste, et qui accompagnent la personne dans sa mise en œuvre.

Bien que les dispositifs soient assez différents sur les 4 sites étudiés, ceux-ci ont deux points communs :

- partout on regrette la longueur des délais d'intervention (en général, plus d'un an entre la demande et la réalisation des travaux)

- partout on craint la diminution des crédits apportés à cette politique.

De façon synthétique, les autres acteurs du système portent sur cette action le regard suivant :

- Les dispositifs de financement de l'adaptation sont décalés par rapport à la réalité des personnes concernées.

- Un sentiment diffus de paupérisation des retraités perçue au travers de l'apparition de situations nouvelles.

- Des personnes âgées qui sont rarement à l'origine de la demande d'adaptation, un public souvent résistant au changement.

- Des besoins d'adaptation du logement non repérés ou de façon tardive par les professionnels. Pas de procédure standardisée d'évaluation des besoins et d'orientation vers le dispositif adaptation.

- Pas ou peu d'accompagnement des publics tout au long du projet pour leur en faciliter l'appropriation.

### **Les propositions d'amélioration**

A l'issue des investigations sur les 4 sites, dont la diversité permet de dire qu'ils donnent une image assez juste de la situation générale en France, des propositions d'amélioration peuvent être faites :

- Le maintien d'une aide aux travaux sous forme de subvention, mobilisable sur l'ensemble du territoire national.

Cette aide indispensable doit pouvoir financer tant les travaux d'adaptation que les travaux d'entretien du logement.

- La création de dispositifs territoriaux, au plus près des usagers.

Ces dispositifs qui pourraient donner lieu à une contractualisation avec les Conseils Généraux et les institutions sociales, seraient une bonne façon d'améliorer la pertinence des interventions dans un cadre budgétaire contraint, en y associant les échelons micro-territoriaux.

- La remise à plat de l'ingénierie.

Les partenaires concernés par l'habitat des personnes âgées, opérateurs comme financeurs, doivent faire évoluer ensemble l'ingénierie du dispositif en recentrant leurs interventions sur ce qui est véritablement nécessaire au maintien à domicile, dans un cadre collectif qui associe les opérateurs habitat avec les intervenants médico-sociaux, et cela même si les aménagements qui doivent être préconisés peuvent se révéler très modestes.

## Bien vieillir dans le parc social, une chance illégitime ?

Sigrine Genest, Elodie Vanackere  
Laetitia Brocheton  
ACADIE

### Bien vieillir dans le parc social : une chance illégitime ?

*Les personnes âgées occupent-elles indûment des logements du parc social, trop grands pour elles, alors qu'elles pourraient se reloger dans le parc privé ou déménager pour une autre région lorsque sonne l'heure de la retraite ? C'est la question que pose de manière volontairement provocante l'équipe de recherche composée de Sigrine Genest, Elodie Vanackere et Laetitia Brocheton. Les trois auteures ont entamé leur enquête, concentrée sur le parc francilien de l'Immobilière 3F, dans un contexte de forte pénurie de logements, alors que le principe « intouchable » du maintien dans les lieux était remis en question. Depuis, la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion a réaffirmé la possibilité pour les locataires de plus de 65 ans ou handicapés ainsi qu'aux occupants dont les ressources ne dépassent pas de plus de deux fois les plafonds imposés par la loi, de conserver leur bail.*

Les politiques publiques doivent-elles et peuvent-elles choisir entre la mobilité, comprise comme la clé de la fluidité du marché du logement et de l'usage optimal du parc social et la stabilité, condition propice au « bien vieillir » ? Les solutions proposées pour sortir de la crise du logement mettent généralement l'accent

sur le besoin de mobilité nécessaire et la meilleure « performance » de chaque segment de l'offre, y compris le parc

social. L'idée consiste à mettre en mouvement le stock afin de démultiplier l'offre. Dans ce contexte, les réponses des bailleurs sociaux sont diverses : démolir et reconstruire, « faire tourner » les grands logements, (les plus rares et les plus chers à construire pour la collectivité), offrir une alternative sous forme de résidences adaptées (les Papy-lofts, les béguinages) ou proposer une mutation au sein de leur parc, pour un logement plus adapté à la taille du ménage ou plus accessible.

La recherche dirigée par Sigrine Genest pose l'hypothèse que le maintien dans les lieux des ménages arrivant à la retraite et occupant un logement social depuis plusieurs décennies peut satisfaire d'autres objectifs : ceux des politiques publiques de solidarité et de prise en charge du vieillissement telles que la recherche d'efficacité sociale du parc, la priorité au maintien à domicile et la volonté de favoriser la solidarité familiale et la mixité intergénérationnelle. Elle avance que les pratiques d'occupation (et souvent de sous-occupation) des logements sociaux, considérées comme illégitimes ou abusives, peuvent au contraire s'avérer bénéfiques au nom de l'action sociale. Cette analyse est nourrie d'une abondance

de données croisées concernant les revenus et les comportements des ménages de 58 à 63 ans passés à la retraite entre 2001 et 2006. La population concernée logée par l'Immobilière 3F (3908 personnes) est d'autant moins mobile que le marché est très tendu en Ile-de-France (une donnée à prendre en compte avant de généraliser les conclusions à des territoires moins peuplés, moins attractifs, à l'offre plus accessible).

La recherche dresse une typologie de la situation de ces nouveaux retraités. D'abord, les familles pauvres et mal logées (18% de l'ensemble) ne disposent d'aucune marge de manœuvre, ni épargne, ni logement spacieux. Ces ménages devraient-ils bénéficier d'une mutation vers un logement plus grand ? Celle-ci serait-elle susceptible de leur permettre de bien vieillir ou au contraire de les mettre en difficulté financière ? Catégorie n°2 : les personnes bien entourées ayant récemment rejoint le parc social et disposant de revenus faibles représentent 34% du groupe. Elles connaissent un niveau de confort auquel elles ne pourraient prétendre dans le parc privé et d'une petite capacité d'épargne liée à leur loyer modéré, leur offrant une aisance relative. Enfin, les familles disposant de revenus confortables, bien logées et fortement ancrées forment 48% du total. Ce sont celles qui tirent le plus d'avantages de leur situation : au confort financier dû à l'amélioration de leurs revenus depuis leur installation, s'ajoutent un confort spatial depuis que leurs enfants ont libéré leurs chambres et le confort psychologique d'un réseau social comme remède à l'isolement prévisible de la vieillesse. Ces ménages forment le cœur de l'échantillon étudié.

### **Les effets négatifs de la mobilité spontanée**

Les mouvements dans le parc social des 58-63 ans sont marginaux : ils sont seulement 4% à déménager chaque année, contre 7,7% de l'ensemble des locataires.

Une première approche de la mobilité « spontanée » des ménages, ceux qui déménagent par choix, sans y être poussés, révèle des effets collectifs négatifs. Premier constat : le départ des plus riches, (ceux qui disposent d'une autre maison ou ont les moyens de se mettre en quête d'un logement ailleurs) ne permet pas de libérer davantage les grands logements que les petits. La seconde observation révèle que ces départs pourraient avoir pour conséquence d'accentuer les phénomènes de ségrégation socio-spatiale puisque ce sont les immeubles situés en zone urbaine sensible ou dans les communes les moins attractives que les retraités délaissent le plus. En revanche, l'entourage du « quartier » aurait des effets bénéfiques. Plus que « l'économie » que procure l'avantage du logement social, c'est l'ancrage dans une communauté, les rapports de voisinage, la connaissance du gardien ou la proximité de la famille qui freinent une mobilité même financièrement envisageable.

L'étude plus précise de la cible choisie par la recherche, c'est-à-dire les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières », montre que l'idée de déménager existe bien. Elle survient peu avant la retraite ou correspond à un projet mûri de longue date pour adapter son mode de vie à un nouveau rapport à l'habitat, détaché des horaires et des trajets professionnels. Néanmoins, ces projets rêvés, n'aboutissent pas tous, loin s'en faut. Accidents de la vie, veuvage, crainte de l'éloignement des services qu'offre la ville quand l'âge viendra, mettent un frein, définitif, aux envies de partir ailleurs. Quant à déménager localement, encore faudrait-il pouvoir et vouloir assumer des coûts sociaux et financiers élevés : la mobilité constituerait pour beaucoup de ménages fortement ancrés un arrachement et le marché francilien n'offre que peu d'alternatives possibles à ces ménages.

## Une réorganisation à logement constant

La réorganisation de la vie se fait donc à « logement constant » car peu ont le choix de partir. Certains le pourraient mais ne le souhaitent pas car ils se trouvent bien dans leur logement, ont investi dans l'appartement en le rénovant, ont fait leur vie dans le quartier... D'autres restent après d'infructueuses demandes d'un autre logement (neuf ou dans un « meilleur » quartier). Enfin les « stratèges » qui ont bénéficié d'un logement social quand la pression était moindre et y ont « fait carrière » n'ont aucune raison d'en partir et tout à y perdre, notamment leur notabilité locale.

Contrairement au sentiment qui prévaut généralement avant, le passage à la retraite ne donne guère plus de liberté aux ménages interviewés qui voient à ce moment-là leur revenu diminuer. Quel parti tirer alors d'un appartement vaste car il dispose souvent d'une, voire de deux pièces inoccupées et au loyer abordable ? Après le départ des enfants, leurs chambres sont souvent réinvesties au profit d'une indépendance accrue des membres du couple, d'une activité encombrante, (bricolage, couture) utile au ménage et éventuellement rémunératrice. L'espace est très souvent utilisé pour accueillir, de manière régulière, continue ou épisodique des membres de la famille. Il peut s'agir des petits-enfants à garder le soir, une fois par semaine ou le temps d'une ou deux années d'études, d'un enfant revenu au bercail à la suite d'un différend conjugal,

d'une partie de la famille de passage... Le grand appartement devient alors maison de famille au moment des fêtes ou des vacances. Ce cadre rassurant pour tous s'inscrit dans un réseau de proximité et de services qui déborde des murs. Les relations amicales avec le gardien, connu de longue date, ou les voisins, laissent entrevoir un futur d'entraide ou de solidarité en cas de difficulté liée à l'âge ou à la dépendance. La capacité d'épargne libérée par la modicité du loyer (comparé au marché libre) permet d'envisager des déplacements plus fréquents au moment de la retraite, pour visiter la famille ou occuper une maison de famille, se rendre chez des amis partis en province, ou vers d'autres destinations plus lointaines, avec l'image rassurante d'un chez-soi dans lequel on sait que l'on pourra toujours revenir vieillir.

Les retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières tirent de leur séjour durable dans leur logement du parc social un certain nombre de bénéfices dont on peut penser qu'ils contribuent à leur « bien vieillir ». Mais au-delà des idées attendues et généralement utilisées pour dénoncer l'usage illégitime d'un bien social, la recherche conclut à la plus grande importance de l'ancrage dans le quartier (que le statut particulier du parc social facilite) ou aux rapports à la famille (que la proximité démultiplie) qu'à des avantages purement liés au niveau du loyer ou à l'espace disponible.

### Methodologie

La recherche a exploré les comportements des ménages récemment passés à la retraite au sein du parc social du principal logeur généraliste francilien, l'Immobilière 3F. La phase qualitative de l'enquête a été réalisée de novembre 2008 à février 2009. Un questionnaire a été adressé aux 879 personnes identifiées comme des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvres particulières ». 323 l'ont retourné complété. 86 ont donné leur accord pour un entretien accordé finalement par 41 d'entre eux.

Le contexte particulier de remise en cause du principe de maintien dans les lieux a sans doute freiné les réponses, certaines associations de locataires s'étant inquiétées du caractère intrusif des questions posées. Les auteurs ont néanmoins considéré que le taux de retour (37 %) leur permettait de mener à bien leurs travaux.

## Des expériences de maintien à domicile au développement de la qualité d'usage chez un bailleur social

**Hervé Leservoisier**  
Groupe Logement Français  
**Régis Herbin, Pierre Lucot**  
CRIDEV

### La Haute Qualité d'Usage, un concept pour palier la perte d'autonomie des personnes âgées ?

*Comment aider des hommes et des femmes vieillissants, habitant depuis des années dans leur logement et s'y trouvant bien, à y rester ? Cette question est le fil conducteur de cette recherche-action dont l'objectif est d'élaborer un projet de maintien à domicile des personnes âgées. L'étude, réalisée sur deux sites parisiens appartenant au groupe Logement Français aboutit à des propositions de processus d'adaptation spatiale et sociale de l'habitat. L'objet est de définir une Haute Qualité d'Usage dépassant les limites d'une approche essentiellement technique, voire standardisée, du logement. Les auteurs de ce travail invitent le bailleur social, à centrer son plan de patrimoine sur l'usage.*

Cette recherche-action propose des recommandations diffusables au-delà des immeubles du Logement français. La démarche préconisée est séquencée en plusieurs étapes, chacune centrée sur des thèmes précis. L'évaluation d'une expérimentation d'adaptation d'une quarantaine de logements situés à Vanves, précède la mise au point d'outils éprouvés sur deux ensembles immobiliers. Des entretiens auprès de gardiens, de locataires âgés, de techniciens et des observations sur site évaluent leur pertinence. Il en ressort un document méthodologique référent, utilisable par les techniciens du bailleur. Il s'agit, pour les chercheurs, de répondre à deux

préoccupations. Comment valoriser le projet de vie de l'habitant, la qualité d'usage de son logement et de ses abords par l'élaboration d'un volet social dans le plan de patrimoine du Logement Français ?

#### Une approche spatiale et sociale

Comment lier ce qui est contraint par les caractéristiques spatiales et ce qui résulte de l'accompagnement social et médical ? Pour les chercheurs, il est possible de définir un niveau de qualité d'usage commun pour la majorité des personnes vieillissantes et œuvrer pour que les aménagements réalisés dans les logements soient, dorénavant, pensés à partir des usages. De ce préalable, il est suggéré de mener, deux approches, en complémentarité pour le maintien à domicile des personnes âgées. L'une dite « généralisable », l'autre dite « spécifique ».

Les recommandations généralisables s'inscrivent dans une démarche de prévention des risques et des difficultés devant l'inaccessibilité progressive pour l'usager, des espaces de vie. Cet objectif, au service de la majorité, n'exclut pas de développer une approche plus personnalisée en réponse à des besoins spécifiques. Il s'agit là de travaux réalisés au cas par cas, notamment dans le cas de personnes âgées devenant handicapées et dépendantes.

Les modifications apportées concernent des logements pour lesquels, *a priori*, il n'est pas prévu de rénovation lourde.

### De la semi-autonomie à la dépendance

La PASA (personne âgée semi-autonome) est définie en évaluant différents stades de ses possibilités motrices et psychologiques, les niveaux de ses besoins en aides extérieures. Equilibre précaire, résistance à la fatigue, difficultés de repérages, de préhension, mauvaise qualité de l'ouïe ou acuité visuelle, nécessité de soins à domicile, etc. constituent une partie des facteurs caractéristiques de la semi-autonomie. Une graduation des différents stades définit comment adapter, pour chaque étape, le logement ou l'entourage pour parvenir à la HQU (haute qualité d'usage). Ces concepts ont été confrontés par les auteurs, à ceux de la grille AGGIR qui estime la dépendance de la personne âgée de plus de 60 ans sur six niveaux (dépendance totale ; grande dépendance ; dépendance corporelle ; dépendance corporelle partielle ; dépendance légère et pas de dépendance notable). Efficace pour évaluer le besoin d'assistance à domicile, la grille AGGIR apparaît moins performante pour envisager les aménagements nécessaires au maintien à domicile. Les conditions optimales de celui-ci peut être atteint par la complémentarité et l'équilibre à trouver entre la CEV (Convenance de l'Espace de Vie) et la CAC (Convenance de l'Accompagnement de la personne).

Ces concepts s'insèrent dans l'élaboration du Plan patrimoine personnes âgées du bailleur. Sur un site donné, le "Projet d'habitat personnes âgées" doit s'adapter au contexte environnemental et humain, ainsi qu'à l'état des lieux du patrimoine local comprenant le niveau de convenance existant et l'adaptabilité du site. Cela induit l'établissement d'un diagnostic des niveaux de CEV et de CAC pour chaque site.

### De la personne à l'usage du logement et de ses abords

De cette connaissance fine des usages et des pratiques des personnes âgées comme de leurs possibilités motrices et mentales, les auteurs proposent des types de travaux à réaliser pour répondre aux fonctions d'usage selon le niveau

de dépendance. Ainsi, le plan de patrimoine du Logement Français centré sur la personne programmerait les actions pour :

- . améliorer l'existant, ce qui s'apparente à une politique d'entretien et de maintenance traditionnel du bâti
  - . prendre en compte la majorité des besoins des personnes âgées semi-autonomes pour augmenter la qualité d'usage de l'ensemble des habitants
  - . anticiper la dépendance à venir par des aménagements adéquats.
- Ces travaux généralisables sont à compléter selon les critères spécifiques définis plus hauts. Ils concernent :
- . les aménagements complémentaires pour répondre à 100 % aux besoins des critères allant de la faible autonomie mentale ou physique à l'autonomie intellectuelle mais avec perte d'autonomie corporelle partielle.
  - . les adaptations spécifiques nécessaires aux besoins de la grande dépendance.
  - . les équipements spécifiques exceptionnellement mis en place en cas de perte totale d'autonomie ou de situation de fin de vie.

### Concrétisation de la méthode

Deux résidences, l'une habitée depuis 1968 et comportant 225 logements dont 45 % des résidents ont plus de 60 ans, l'autre louée depuis 1977, comptant 310 logements avec 35 % de locataires de plus de 60 ans, ont servi de test pour éprouver les procédures élaborées par les chercheurs.

Une série de fiches – diagnostic, croisant les critères physiques de dépendance et ceux de la qualité d'usage de l'ensemble du site renseigne sur l'état des abords, celui des immeubles et des logements, les obstacles émaillant les parcours habituels des personnes âgées. Les fiches indiquent également les premiers aménagements prioritaires à effectuer, et rendent compte des remarques exprimées par les gardiens. Le test effectué sur ces résidences a mis en évidence que le coût les plus onéreux des travaux préconisés relèvent principalement de travaux d'amélioration de la qualité d'usage au bénéfice de tous les locataires.

Les préconisations ne sauraient être l'assurance d'une qualité finale assurée. Les auteurs attirent l'attention sur le nécessaire suivi du début jusqu'à la fin du processus. Cette coordination, pour être performante, serait confiée à un chef de projet « personnes âgées », lequel aurait acquis les compétences requises à l'occasion d'une formation spécifique. Ce chef de projet, nouvelle fonction à créer au sein des services du bailleur, étant l'aboutissement de la démarche HQU.

## La vieillesse n'est pas une maladie mais un état de vie

*Comment construire un regard critique sur le système de prise en charge de la vieillesse pour l'améliorer ? La description du quotidien de personnes âgées d'au moins 70 ans et vivant dans des quartiers, modestes ou pauvres, situés à Marseille, Arles ou encore Cannes livrent des morceaux de vie. L'observation et l'analyse de ces pratiques urbaines mènent les auteurs de cette recherche dans une réflexion destinée à alimenter l'élaboration des politiques publiques et en révèlent les enjeux, tout en restant au plus près des usages.*

### La ville au quotidien

La liberté de se déplacer dépend de capacités motrices tout autant que de la qualité des transports en commun. La fréquence, la richesse du réseau, le confort des véhicules autorisent des habitants pauvres à habiter pleinement la ville. A Marseille, où à partir de 65 ans les transports sont gratuits, les habitants des anciens quartiers ouvriers littoraux du Bassin de Séon profitent d'une ligne de bus innervant l'ensemble du périmètre grâce aux correspondances avec d'autres tracés. On emprunte le bus à deux ou trois ; et peu importe le temps du trajet qui permet de bavarder ou regarder filer le paysage urbain. A la Bocca au nord de Cannes, quartier des années 1960 créé pour loger des familles ouvrières, dans des ensembles

HLM, l'insuffisant maillage du réseau a été amélioré avec la réouverture d'une ligne SNCF, ramenant le centre cannois à dix minutes du quartier et par l'augmentation de la fréquence des bus.

Lorsque s'éloigner devient difficile, la proximité des commerces est un élément concourant à la qualité du secteur. Au Suquet à Cannes comme aux Alyscamps à Arles, la présence d'un environnement commercial abondant ou La Bocca nord, proche de discounters n'altère pas l'économie des foyers. A Marseille dans les quartiers Saint Henri et Saint André, il faut se rabattre sur des commerces plus rares, plus chers. Selon la personnalité des commerçants, l'attention qu'ils prodiguent à leur clientèle âgée fait pourtant la différence. Chez certains, la boutique devient un lieu de sociabilité, un repère temporel dans le défilé des heures. Une chaise permet de passer un moment, on passe volontiers son tour avant d'être servi. Certains commerçants font crédit, un autre donne son numéro de téléphone « au cas où », etc. C'est un système de veille informel mais efficace. Une absence de plusieurs jours entraîne le passage d'un voisin pour s'enquérir d'éventuelles difficultés.

Les courses faites quotidiennement évitent les charges trop lourdes et créent un motif de promenade. Les rencontres ordinaires sont ritualisées. Les hommes se retrouvent dans des lieux fixes. Les horaires, jamais

donnés, sont connus de tous. Les règles semblent entérinées la séparation des sexes. Une exception pourtant à Marseille, à Saint-Henri, devant l'église, où hommes et femmes âgées se rencontrent, des jeunes venant se mêler aux conversations. L'espace public semble indissociable de ce milieu méditerranéen et ouvrier, où seuls les intimes pénètrent dans l'espace privé. Ainsi, on comprend l'enjeu que représentent les aménagements de certains lieux. Les réponses néanmoins ne sont pas évidentes. A l'Estaque, devant une pharmacie, lieu de passage très fréquenté, les hommes ont l'habitude de se retrouver. L'installation d'un banc n'a rien changé à leur habitude de stationner debout de longues heures ou de s'asseoir sur le rebord d'un bâtiment ! Dans les HLM des Alyscamps ou de la Bocca nord, milieu de vie plus dur, plus isolé, la sociabilité est moins marquée. Pour autant, les personnes âgées apparaissent plus spontanées dans leur mobilisation à s'entraider, à s'occuper si besoin des enfants.

Les associations structurent en partie les relations sociales d'un milieu où la tradition syndicale a contribué à forger le goût des autres, le plaisir de l'échange. Fondées à l'initiative d'habitants, leurs activités suscitent le mélange des générations ; créées par les institutions, elles sont plus exclusives, resserrant leur vocation à « l'occupation du troisième âge ». Loto, chorales, cours d'informatique, l'offre est large et permet à chacun d'échapper en partie à la solitude. Dans ce domaine aussi, certaines formes d'investissements dans les quartiers d'habitat social dépassent le thème des loisirs. Comme aux Alyscamps, où une dame de 80 ans, milite au sein du syndicat des chômeurs, anime les restaurants du cœur. Dans un quartier marseillais, les plus âgés s'activent pour soutenir les initiatives des jeunes. Au Suquet, la force des convictions ouvrières des retraités ont du mal à séduire les générations suivantes. Pour autant, leur dynamisme imprègne la vie de l'espace urbain.

### **Adapter son logement aux déficiences de l'âge ou déménager ?**

Difficile de vendre un logement sans qualités particulières, ne jouissant pas d'une situation attractive. Le Suquet est une exception, qui en quinze ans est devenu un quartier recherché. Mais les propriétaires modestes vivant dans des immeubles sans ascenseur peine à s'expatrier malgré parfois, des offres alléchantes. Il en va différemment dans le parc social où la question de l'amélioration des logements incombe aux bailleurs, qui trop souvent n'interviennent qu'au cas par cas. Mais propriétaire ou locataire, la question du logement soulèvent des questions autres que matérielles. Pour les auteurs, améliorer l'offre de logement dépasse la considération des difficultés associées aux personnes âgées. Ainsi, une OPAH lancée au Suquet auprès d'habitants aux revenus peu élevés et en effet vieillissants a retenu comme objectif, d'introduire une mixité sociale et générationnelle. Car si la mobilité est faible, elle existe. Des interventions publiques l'utilisent pour amener de nouveaux ménages, souvent travailleurs migrants et qui trouvent là, une offre adaptée à leurs ressources. Dans le parc social, pour contribuer à la fluidité du marché et parer à la réticence d'un déménagement, des expérimentations comme la sous-location sont tentées. S'emparer des enjeux sociétaux et resituer la question du vieillissement dans le large spectre de l'espace de la citoyenneté permettrait de faire sauter des verrous principalement inscrits dans les mentalités et des représentations modélisées.

### **Dynamiser le marché pour maintenir à domicile des personnes âgées**

Le système des aides institutionnelles est bien connu. Des aides ménagères aux médicales, chacun sait que si elles constituent un « mieux que rien », elles demeurent un pis-aller pour des humains qui aspirent à être considérés comme

faisant « encore » partie de la société. L'adaptation des logements est du même ordre et souligne la difficulté des acteurs à se coordonner pour répondre humainement à des questions trop souvent appréhendées comme techniques. L'exemple d'une OPAH en milieu rural illustre les mutations possibles d'un parc immobilier. La recomposition de corps de fermes et de bâtiments agricoles offre la possibilité d'obtenir des aides pour aménager le domicile de personnes âgées intégrant une meilleure isolation thermique et l'utilisation d'énergies renouvelables. De nouveaux logements répondant à une demande sont ainsi construits, cassant l'isolement géographique des plus âgés et couplant la mise en place d'aides à domicile et de soins infirmiers.

### **Réfléchir ensemble à la prise en charge du vieillissement**

La connaissance acquise par l'observation et l'analyse du quotidien de quartiers ouvriers est mise en partage avec un groupe d'experts réunis à l'initiative des chercheurs. Confronté à leur propre savoir et pratiques dans les politiques locales, le groupe s'interroge sur les raisons de la segmentation des aides et des prises en charge du vieillissement.

Cantonner le grand âge à un sujet médical comme restreindre la question du logement au chez soi sans l'élargir au quartier, aux possibilités de se déplacer, à la qualité des espaces extérieurs suscite une forme d'exclusion de la vie en société. Les nombreux acteurs qui interviennent, mal identifiés par les retraités, travaillent trop souvent sans contacts entre eux. L'expérience du Pays Haut Entre Deux Mers en Gironde est citée comme l'exemple d'une coordination réussie mêlant politique de santé, politique sociale et politique du logement. Non seulement, les objectifs affichés mettent l'humain au centre de la problématique en le resituant à une échelle géographique. Ainsi, la politique de prise en charge du vieillissement s'inscrit-elle dans celle plus large de l'aménagement territorial dans laquelle, figurent les soins et l'accompagnement.

Outre l'attention à ne pas reléguer les personnes âgées uniquement dans le champ médical, ce travail met en exergue la nécessité de réfléchir à une ville solidaire, l'une des spécificités du développement durable.

## L'habitat et la gérontologie, deux cultures en voie de rapprochement ?

**Dominique Argoud**  
Université Paris12

### Des politiques qui s'ignorent

*Le sujet des nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées est promis à un bel avenir. Compte tenu des évolutions démographiques, en Europe, les besoins d'habitat adapté à des personnes vieillissantes n'iront qu'en augmentant. De nouvelles typologies de logements sont apparues depuis les années 70, la première génération entre institution et habitat s'appuyait sur le monde médico-social, la seconde s'en détache du fait notamment d'une réglementation contraignante.*

Existe-t-il des articulations entre la politique médico-sociale des conseils généraux en direction des personnes âgées et celle de l'habitat, régie par les communes et les intercommunalités ? C'est la question que pose Dominique Argoud, dans une recherche qui analyse le foisonnement des initiatives publiques et privées pour mieux loger nos aînés. Au cours du 20<sup>ème</sup> siècle la France est passée progressivement « de la figure du vieillard indigent qu'il faut nourrir, loger, voire moraliser, à celle de la personne âgée qu'il faut avant tout soigner »\*. Les représentations de la vieillesse ont évolué et les principaux concernés souhaitent, le plus longtemps possible, conserver leur autonomie et décider de leur destin, y

compris par le choix de leurs lieux et modes de vie.

Les institutions où sont encore regroupées des personnes âgées souvent jusqu'à leur mort et parfois à l'écart de la ville et de la vie font aujourd'hui figure de repoussoir. Même les maires censés les accueillir sur leur territoire leur préfèrent des ensembles moins ségrégatifs, mieux intégrés à la ville, plus petits et si possible gérés sur d'autres comptes que les finances locales. A partir des années 80 se sont développés, hors de toute politique publique des appartements groupés, médicalisés, reliés à des systèmes domotiques, surveillés. Des logements adaptés au vieillissement, innovants dans le sens où ils étaient implantés sur un espace situé à l'intersection des deux champs sectoriels, celui du logement et celui du social et médico-social. Une vingtaine d'années plus tard, d'autres expériences d'habitats regroupés émergent sous la forme de produits immobiliers spécifiques comme les résidences avec services ou de logements intergénérationnels (embryonnaires), évolutifs, partagés... dont l'innovation tient moins aux technologies « embarqués » qu'aux montages et à la place que souhaitent retrouver les

personnes âgées dans la société et dans la ville.

### Trois types d'acteurs porteurs d'innovation

Trois types d'acteurs peuvent répondre à ces nouvelles demandes qui proposent pour l'instant plus de projets que les réalisations.

Les bailleurs sociaux. Ce ne sont pas de nouveaux venus dans le secteur. Ils gèrent les logements foyers depuis 1957 et sont mobilisés, en partenariat avec les collectivités, depuis plusieurs décennies pour imaginer des formes intermédiaires entre le maintien à domicile et l'hébergement collectif. Les organismes d'HLM sont d'autant plus concernés que la proportion de personnes âgées dans leur parc ne cesse d'augmenter : 20% de leurs locataires ont aujourd'hui plus de 65 ans et ce pourcentage devrait dépasser les 30% en 2035. Par ailleurs, ces sociétés peuvent trouver un intérêt stratégique à défendre une nouvelle forme de mixité : « *C'est une façon de faire du logement social qui motive les élus, c'est très vendeur* », explique un opérateur interrogé par Dominique Argoud. Ces sociétés ont ainsi développé plusieurs concepts de façon empirique, expérimentale ou reproductible. Un premier axe consiste à adapter des logements dans lesquels des locataires ont vieilli, y compris en pratiquant l'échange d'appartements pour un étage plus bas, des pièces moins nombreuses mais un logement plus moderne... L'autre stratégie définit un « produit habitat » spécifique. La Plaine Normandie a ainsi inventé les « Papylofts », un ensemble de maisons groupées, adaptées ou adaptables au handicap avec fenêtres basses, rampes dans les salles de bains, effacement des seuils...

Plus récents sur ce « marché », les promoteurs ont profité des lois de défiscalisation sur les investissements locatifs et des politiques en faveur de l'accession à la propriété pour vendre des résidences relativement adaptées dans une

logique purement immobilière. Leurs résidences (Les Hespérides, les Sénioriales, les Villas Vermeil...), situées près des commerces, bénéficiant le cas échéant de services facturés à la consommation, trouvent preneur car elles proposent la solution rêvée de pouvoir rester chez soi. Ces programmes bénéficient même souvent de la sollicitude des maires qui voient là une solution efficace, peu coûteuse et potentiellement créatrice d'emplois. Les difficultés surviennent au moment de la revente de ces biens.

Troisième solution, des personnes âgées souhaitent elles-mêmes, et de plus en plus, prendre en main leur destin. Plusieurs initiatives sont nées d'associations strictement privées. Les Babayagas à Montreuil en région parisienne ont ainsi choisi l'habitat coopératif bénéficiant de financements de logements sociaux. D'autres pistes méritent d'être étudiées. La colocation entre personnes du même âge ou intergénérationnelle organisée par l'association Cocon 3S, l'habitat autogéré par ses propriétaires... Sous des formes collectives, ces maîtres d'ouvrage individuels et « amateurs » tentent d'inventer un mode alternatif d'accompagnement de la vieillesse. Ils comptent sur la solidarité et l'entraide plutôt que sur le recours aux partenaires gérontologiques pour préserver leur autonomie malgré leur avancée en âge.

### Des idées qui se cherchent

Tous ces acteurs ont recours à des réponses voisines pour faciliter la vie dans ces logements. L'appartement ou la maison sont adaptés ou adaptables et plus ou moins équipés de domotique afin de faciliter la communication et la surveillance en cas d'accident. Sont parfois proposés des services comme la présence d'une personne référente 24 heures sur 24, des espaces mutualisés ou partagés afin de favoriser les rencontres, et de diminuer l'isolement. Depuis quelques années, est nettement mis en avant le mélange

intergénérationnel. Cette dernière idée est facilitée par des formes architecturales : appartements communicants ou séparés par une terrasse, logements réservés aux membres d'une même famille, dans une même maison, familles d'accueil à l'étage, personnes âgées au rez-de-chaussée... Une proximité qui autorise l'indépendance tout en rendant possible et aisée la solidarité, lorsqu'elle devient nécessaire.

Toutes ces solutions innovantes se coulent parfaitement dans l'univers d'un l'habitat un peu plus spécifique et un peu plus coûteux pour le maître d'ouvrage que les « produits immobiliers » classiques. Elles sont clairement rattachées aux lois sur le logement et n'ont rien à voir avec le texte du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale et définissant les fonctionnements des différents types d'hébergement. Il semble que les nouveaux acteurs développent même explicitement des stratégies pour éviter et contourner le secteur social ou médico-social vu surtout sous l'angle des contraintes administratives, réglementaires, tarifaires..

En outre, ces lourdeurs qui allongent les délais et renchérissent les coûts (de portage foncier notamment) finissent par dissuader les opérateurs, mais aussi les élus de tenter d'insérer leur projet dans ce

champ. Les seuls vrais partenariats, comme le site « Générations » à Saint-Apollinaire ou l'opération « Habitat-Seniors » à Belfort sont fondés sur une longue habitude de collaboration, le respect des domaines de compétences et une gestion rigoureuse du partenariat via une convention signée qui fixe les obligations de chacun.

L'analyse des projets et réalisations tend à démontrer à l'issue de cette recherche que la dichotomie ne semble pas s'atténuer entre une politique de l'habitat tournée de plus en plus vers la valorisation de l'autonomie et un dispositif médico-social existant qui reste marqué par un processus de construction de la dépendance. La première ne parvient pas à intégrer un lieu « de vie jusqu'à la mort », la seconde fait figure de repoussoir. L'auteur se montre tout de même optimiste en estimant que « *par appropriations successives de ces idées au sein de cercles d'acteurs de plus en plus larges, c'est l'ensemble de la place des personnes âgées dans la société qui est posée à terme* ».

\* Feller E L'hospice des Vieux, 1900-1970

## Méthodologie

Dominique Argoud, tente d'établir une typologie entre les différentes formes d'habitats pour personnes âgées apparues depuis trois décennies : l'habitat adapté, l'habitat-services, l'habitat intergénérationnel, l'habitat partagé, l'habitat autogéré. Le travail monographique concernant certaines réalisations représentatives a été effectué sur la base d'une reconstitution de leur histoire, d'entretiens avec les acteurs locaux des secteurs de l'habitat et de la gérontologie. L'auteur part ensuite de ces monographies pour analyser les interactions entre les sites observés et les politiques publiques locales, voire les politiques sectorielles nationales. Objectif : tirer de ces réflexions une analyse transversale sur les modifications des politiques publiques en direction des personnes âgées menées depuis la décentralisation.

## Politiques territoriales de l'habitat et choix de vie des personnes au grand âge

**François Chaillou, Anne Seynard**

AGEVIE CONSEIL

**Colette Eynard, Olga Piou**

CLEIRPPA

**Jean-Jacques Amyot, Catherine Barre**

OAREIL

### Offre d'habitat et choix de vie des plus âgés, un léger décalage...

*Les solutions d'habitat proposées aux personnes vieillissantes par les collectivités locales correspondent-elles aux attentes des premiers intéressés ? A travers l'étude détaillée de trois programmes locaux de l'habitat (PLH), en Seine et Marne, dans le Loir et Cher et en Dordogne, la recherche dirigée par François Chaillou, intitulé « politiques territoriales de l'habitat et choix de vie des personnes au grand âge » montre un décalage certain entre les représentations que se font élus et responsables locaux et la réalité. Les auteurs observent notamment une coopération difficile entre services de l'habitat à l'échelle communale et intercommunale et services médico-sociaux des conseils généraux. Enfin, une écoute des plus concernés révèle que les personnes âgées n'expriment aucune critique sur leur logement ou sur l'adaptation de l'intérieur de leur maison. En revanche, leurs attentes portent sur des aménagements publics qui faciliteraient leur maintien et leur bonne intégration dans une société dynamique et active.*

Comment les pouvoirs locaux prennent-ils en compte le vieillissement ?

Comment les habitants âgés utilisent-ils les possibilités d'habitat offertes ? Les personnes âgées envisagent-elles de changer de lieux de résidence et pourquoi ? Comment les professionnels du secteur médico-social interviennent-ils dans la question du logement ? Au bout du compte, les politiques de l'habitat correspondent-elles aux attentes des personnes âgées ? La recherche dirigée par François Chaillou conclut par la négative.

En offrant l'occasion de repenser le rythme de sa vie, la retraite pousse certains ménages à changer de lieu de résidence. Ces mouvements demeurent marginaux mais peuvent avoir pour conséquence le maintien ou la création d'emploi de services ou de profession libérales dans des communes à la démographie décroissante. Les personnes âgées représentent-elles une charge ou de potentielles recettes pour un territoire ? La question de leur poids économique et politique intéresse en tout cas suffisamment les responsables publics pour qu'ils réfléchissent, par le truchement des documents d'urbanisme, les programmes locaux de l'habitat (PLH) notamment, à la meilleure manière de

proposer aux populations vieillissantes, déjà sur place ou récemment arrivées, un habitat adapté.

### Une représentation des personnes âgées en décalage avec la réalité

L'analyse repose d'abord sur des constats statistiques : le doublement du nombre de Français de plus de 60 ans d'ici à 2050 et l'augmentation du nombre de personnes dépendantes, (estimé par l'Insee à près d'un million en 2020), impose à la société de repenser certains modes d'habiter. Dans le même temps, l'allongement de la durée de vie moyenne et la « meilleure » santé des personnes âgées permettra sans doute à des couples de vieillir ensemble et chez eux plus longtemps, ce qui va à l'encontre des projections de moindre autonomie des personnes isolées. Aujourd'hui, environ 5,1% des personnes considérées comme dépendantes ont quitté leur domicile. Elles ont opté, volontairement ou faute d'autre solution, pour les foyers-logements, les établissements pour personnes âgées dépendantes ou les unités de soins de longue durée, à l'hôpital. Depuis quelques années ont émergé des solutions intermédiaires tels que les lieux d'accueil temporaire, les accueils de jour, les petites unités de vie ou les résidences services qui proposent une aide limitée dans le temps et d'intéressantes alternatives au transfert souvent définitif vers des lieux d'accueil médicalisés.

### PLH et vieillissement, une occasion manquée

La recherche détaille les idées proposées par les trois Programmes locaux de l'habitat mis en place par des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) comparables en termes de moyens et de population. La communauté de communes de Marne et Chantereine, CCMC, en Seine et Marne, la communauté d'agglomération de Blois,

Agglopolys, dans le Loir et Cher et la communauté d'agglomération de Périgueux, CAP, en Dordogne correspondent chacune à des bassins de vie de 70.000 à 90.000 habitants répartis autour d'une ville centre de taille moyenne, disposant de services aux personnes âgées et amenés à être confrontés tôt ou tard à la question du vieillissement. Premier constat, « celle d'une occasion manquée ».

Ces documents s'intéressent plus à la question foncière et à la production de logements sociaux qu'au vieillissement des habitants de leurs territoires. Tous présentent les mêmes lacunes de diagnostics, notamment concernant le parc résidentiel privé et des idées préconçues parfois éloignées de la réalité, comme des attentes des populations concernées. La vision binaire demeure entre le domicile adapté à des personnes valides et l'hébergement en établissement réservé aux personnes dépendantes sans que soient envisagées des passerelles entre ces deux extrêmes alors que sont plébiscités les lieux d'accueil temporaires favorisant le maintien des réseaux sociaux sans « menacer » l'indépendance et constituant une solution de transition plutôt que de rupture. Une quarantaine d'entretiens avec les ménages concernés révèlent peu de souhaits de changement liés au logement lui-même : 87 % des habitants interrogés s'en disent satisfaits. Les attentes portent davantage sur l'intégration au territoire et le souhait de ne pas être considérés comme une population « à part ». La localisation de logements à portée des services, leur accessibilité à des personnes à mobilité réduite, la possibilité de choisir un logement ou un hébergement plus adapté sans risquer d'être mis à l'écart de la vie sociale sont des enjeux essentiels et exprimés, par les personnes âgées.

L'élaboration d'une politique publique de l'habitat ne peut donc se réduire à programmer un « produit-logement » en pensant répondre à un seul type de public. Elle doit plutôt être l'occasion de réfléchir à un dispositif non ségrégatif permettant de

s'adapter aux besoins évolutifs des habitants liés à leur avancée en âge. En ce sens, si les PLH constituent les outils adéquats, ils pourraient être mieux utilisés. Les discussions en face à face avec les acteurs font émerger par exemple des idées sur la construction de logements adaptés en centre bourg, sans plus de précision sur la nature de ce type d'habitat ni cahier des charges opérationnel. Or, les logements « adaptés » le sont souvent davantage pour leurs concepteurs que pour ceux qui les habiteront : les personnes âgées souhaitent en effet conserver une pièce supplémentaire leur permettant d'accueillir leur famille. Autre critique, il est rarement fait mention de la gestion de la prévention de la dépendance alors que la plupart des pavillons anciens du parc privé, dotés d'un étage ou de plusieurs marches pour accéder à l'entrée deviendront inaccessibles à leurs occupants. Les mêmes difficultés se poseront dans le parc social ancien aux immeubles de trois ou quatre étages dépourvus d'ascenseurs. Certains bailleurs refusent d'y envisager les travaux nécessaires.

### **Un souhait de consensus fatal aux démarches adaptées**

Le PLH vise souvent un consensus entre des acteurs aux compétences, intérêts et pouvoirs différents voire opposés dont la traduction finale appauvrit les intentions premières émises lors des phases de consultation. L'idée de réserver par exemple une partie des nouveaux logements sociaux à des personnes âgées n'est pas reprise dans le document final car la compétence « habitat des personnes âgées » ne figure pas formellement dans les actions que l'EPCI peut piloter. Autre

exemple, une résidence-services construite par des promoteurs privés n'exige aucune validation des services médico-sociaux départementaux. La charte pour les logements adaptés, signée par une majorité d'acteurs du Loir et Cher semble une excellente mesure, au détail près que toutes les communes concernées n'ont pas été consultées. De même, les décisions d'implantation des établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont prises par les conseils généraux sans concertation avec les EPCI... La liste est longue des luttes de pouvoir entre institutions. L'absence de concertation entre les acteurs de l'habitat et ceux du secteur gérontologique freine en tout cas considérablement les initiatives.

En conclusion, les auteurs de la recherche énoncent plusieurs préconisations susceptibles d'améliorer la prise en compte du vieillissement au travers d'un PLH :

- Prévoir dans les cahiers des charges d'études un temps d'appropriation des problématiques habitat/vieillesse afin que tous les acteurs, quelles que soient leurs origines professionnelles puissent communiquer sur des données maîtrisées par tous.

- Se donner les moyens d'écouter les demandes des personnes âgées et abandonner la certitude de connaître, *a priori*, leurs attentes.

- Se fixer comme objectif de mettre en place un dispositif territorial et non uniquement centré sur l'habitat afin d'accompagner l'avancée en âge des habitants et ne pas se contenter de programmer des « produits-logements » destinés à des publics particuliers.

## La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat, réalités et perspectives

Béatrice Herbert, ANIL

### Une convergence en devenir

*Toute personne amenée à s'intéresser à la thématique du vieillissement et de l'habitat est saisie d'un sentiment contradictoire. La littérature sur le sujet abonde ; lesancements de programmes et les expériences locales se multiplient. La thématique semble désormais solidement investie. Toutefois, à partir de l'analyse de terrain menée dans le cadre de la recherche à l'échelle de cinq départements, le sentiment est avant tout celui d'un chantier encore au stade des fondations. La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat est déjà une réalité en termes de débat, de réflexion, de programmes et d'expériences éclatés. Mais elle est aussi, et surtout, une perspective en devenir. L'auteure montre ainsi après une enquête dans cinq départements - l'Ille et Vilaine, le Morbihan, le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine et la Haute-Vienne - que l'aide publique aux personnes âgées et/ou dépendantes souffre aujourd'hui de la dispersion des intervenants, de la définition d'outils de programmation insuffisants et de la difficulté à se coordonner d'acteurs aux cultures administratives différentes : entre le médical, le social et le logement, la méconnaissance réciproque paralyse les initiatives, tout comme « l'insécurité juridique » attachée aux formules intermédiaires entre le logement et l'établissement.*

#### Un axe majeur de convergence : le « libre choix de vieillir à domicile »

Du côté des politiques dédiées aux personnes âgées, la question du vieillissement associé à la dépendance a donné lieu à de très nombreux rapports, lois et plans au cours des cinq dernières années cherchant notamment à éclairer les décideurs publics sur les incidences financières des projections démographiques afférentes aux personnes âgées en situation de *perte d'autonomie*. Du côté de l'habitat, où les années 2003 à 2007 ont vu se succéder, pas moins de six textes consacrés en totalité ou partiellement aux conditions d'exercice de la politique du logement, on a pu observer une attention croissante portée aux personnes âgées, considérées d'abord comme des ménages ordinaires, mais devenant *une population spécifique*, au même titre que les jeunes, les travailleurs saisonniers, les gens du voyage... Les « personnes âgées » ne sont donc pas appréhendées de la même manière : alors que pour les politiques sociales, les personnes âgées sont considérées, via la question de la dépendance, comme des destinataires d'aides et de prestations, pour les politiques de logement, elles sont d'abord envisagées sous l'aspect de leur impact en termes d'offre et de demande sur un marché.

Les nombreux textes et rapports disponibles témoignent néanmoins d'une

volonté de convergence autour d'un principe commun de « *libre choix de vieillir à domicile* » ou « *maintien à domicile* », dont les implications sont multiples et plus complexes qu'il n'y paraît. En effet, rester à domicile n'est pas seulement synonyme d'*adaptation, préventive ou curative* des logements, mais aussi de partage de son domicile avec une personne plus jeune, situation plus connue sous le terme de « *cohabitation intergénérationnelle* » ainsi que de possibilité d'*accueil provisoire ou d'accueil de jour*, ces deux formules demeurant très confidentielles. On peut aussi associer à la question du maintien à domicile celle du maintien dans son domicile, tant la question du *droit au maintien dans les lieux* des personnes âgées logées dans le parc locatif social suscite des réactions passionnées, les uns défendant la nécessité de libérer des grands logements pour y loger des familles, les autres insistant sur le traumatisme occasionné par le déménagement. Dans le même temps, il semble que la question de la mobilité des locataires âgés, parfois obligés de déménager faute précisément de droit au maintien dans les lieux, passe totalement inaperçue, tout comme la difficulté d'adaptation du parc locatif privé. Et quand le maintien à domicile devient impossible et que le déménagement s'impose, c'est autour de la question du *passage du logement à l'établissement médico-social ou à une formule d'hébergement « intermédiaire entre le logement et l'établissement »* que devraient s'articuler les politiques de l'habitat et du vieillissement.

### **Un déficit de connaissances préjudiciable, des échelles d'intervention disparates**

Les carences de connaissance du profil des personnes âgées, de leurs conditions de logement, degré d'autonomie, mobilité et plus encore de leurs souhaits résidentiels sont patents au plan local. Les documents de planification propres à l'habitat ((Plan départemental de

l'habitat et plan départemental pour le logement des plus défavorisés pour le département, Programme local de l'habitat) comme les documents de planification gérontologique (schéma gérontologique au plan départemental) souffrent d'un déficit d'enquêtes mais aussi et peut être plus encore de la méconnaissance réciproque des compétences et missions des acteurs des deux domaines. Alors que le processus de décentralisation a fait du département le pivot des politiques gérontologiques, le logement ne revêtant qu'un caractère optionnel, les établissements publics de coopération intercommunale sont devenus les chefs de file des politiques de l'habitat, pouvant exercer de manière optionnelle la compétence « action sociale », dévolue le plus souvent aux communes. Cette inadéquation des échelles de compétence conduit certains responsables du secteur du logement à ne pas véritablement connaître les mécanismes de l'APA ni les subtilités des classements en Groupes Iso-Ressources (GIR) déterminant le degré d'autonomie. Réciproquement, les spécialistes de l'action médico-sociale sont parfois désemparés face aux notions d'aides à la pierre ou aux domaines d'intervention d'un PLH.

### **Publics scindés, échelles d'intervention dispersées**

Il existe pourtant bien des domaines de convergence. L'enquête de terrain et les entretiens effectués auprès d'élus des Conseils généraux, des EPCI ou des communes et des responsables de leurs services, de représentants des structures d'information et de coordination (CLIC, ADIL) ou de conseil (PACT-ARIM), d'opérateurs (bailleurs sociaux), de responsables d'organismes de protection sociale (CRAM, DRASS) et de caisse de retraite complémentaire (MSA) montrent que c'est autour de la question de l'autonomie que de nombreux acteurs ont cherché à coordonner les efforts sur leur territoire. Trois écueils majeurs freinent toutefois l'articulation de ces actions. La première difficulté vient d'une séparation

des publics cibles. Selon que les personnes âgées sont, handicapées ou dépendantes, elles ne bénéficient pas, notamment en matière d'aide à l'adaptation des logements, des mêmes soutiens, ne dépendent pas des mêmes acteurs. Au sein du public des personnes âgées elles-mêmes, un autre clivage sépare les personnes dépendantes des personnes autonomes. Selon sa place sur l'échelle des GIR graduée de un à six, la personne concernée relève des politiques de la caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) ou des services des conseils généraux et en leur sein des services de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA). Le second obstacle tient à l'hétérogénéité des échelles d'intervention tant des collectivités locales que des administrations au plan régional ou bien encore des territoires gérontologiques. Enfin, sans même tenir compte des querelles de leadership sectoriel, l'organisation des services complique encore la tâche : si les services d'action sociale ou médico-sociale ont à faire aux individus – souvent d'ailleurs en situation de face-à-face –, les services logement utilisent la notion de « ménage » qui médiatise le rapport aux destinataires des politiques publiques. Les services logement raisonnent en termes d'investissement (l'aide à la pierre), alors que les services sociaux et médico-sociaux raisonnent en termes de fonctionnement (l'aide à la personne).

### **Méconnaissance et insécurité juridique des formules intermédiaires entre le logement et l'établissement**

Le développement de « formules intermédiaires entre logement et établissement » est un objectif connu et fréquemment évoqué, tant du côté de l'habitat que du côté du médico-social. Ces formules spontanément évoquées relèvent soit du secteur médico-social, tel l'accueil familial, l'hébergement en foyer logement, en petite unité de vie, soit de formules de logements banalisés accompagnés de services à la carte, cette catégorie

comprenant aussi bien la « nébuleuse HLM », que les résidences services privées. Dans bien des cas toutefois, et tout particulièrement du côté des acteurs de l'habitat, des confusions existent et dans chacun des cinq départements enquêtés, seules quelques expériences, que l'on peut qualifier de « prototypes », ont vu le jour. L'instabilité juridique des formules (risque de requalification en établissement médico-social) est l'un des principaux obstacles évoqué. Néanmoins, les acteurs du logement portent un réel intérêt à la question, ne serait-ce que par le biais de la mobilisation de financements dédiés aux logements ordinaires.

### **Redonner son rôle au public ciblé**

La recherche montre que la difficulté de coordination atteint un point d'orgue autour de la question du logement, et notamment parce qu'il est très rare que les personnes âgées soient associées à l'élaboration des politiques qui leur sont destinées. Présentes à travers le filtre du diagnostic médical de la dépendance, elles sont considérées comme une « classe-objet » alors que leur population n'est pas homogène, loin s'en faut. Il en résulte de très importantes différences d'appréciation concernant leur degré d'autonomie, entre le personnel soignant et les personnes âgées elles-mêmes. Le même déséquilibre se retrouve dans les appréciations formulées sur le logement et son « adaptation ».

La mise en place du « cinquième risque », le "risque dépendance" ou le "risque perte d'autonomie" qui s'ajouterait aux branches de la protection sociale qui couvrent déjà la maladie, la famille, les accidents du travail et les retraites, pourrait œuvrer en faveur d'un rapprochement des traitements des personnes âgées et des personnes handicapées, appelées elles aussi à vieillir. Plus efficace, l'une des meilleures manières de débloquent les rouages de la coordination consisterait à redonner une place centrale au public concerné, les personnes âgées.

## **Les recherches du programme**

**PROGRAMME  
VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET HABITAT**

**Les comportements résidentiels des retraités**

<b>Responsable scientifique/équipe</b>	<b>Titre de recherche</b>
Stéphane CHEVRIER CERUR - MANA	Systèmes résidentiels des jeunes retraités et politique de l'habitat de territoires littoraux en Bretagne.
Alain THALINEAU CITERES-CNRS Université de Tours	Mobilités résidentielles et maintien à domicile des personnes âgées de plus de 75 ans.
Lionel ROUGE CIRUS – CIEU Université de Toulouse2- le Mirail	Vieillir en pavillon : mobilités et immobilités des personnes âgées dans les espaces périurbains.
Jim OGG The Young Foundation et Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse	Les choix résidentiels des retraités européens : l'exemple de la France, de l'Angleterre et de l'Espagne.
Jean MANTOVANI Observatoire Régional de la Santé de Midi-Pyrénées (ORSMIP)	Les retraités européens dans le Sud-Ouest de la France. Enjeux identitaires et locaux.
Anne FEVOTTE ADOMA  Marie-Dominique AMAOUCHE Ville et Habitat	Le logement des immigrés à l'épreuve du vieillissement. <i>Mieux connaître les différentes étapes du vieillissement pour mieux répondre en terme d'aide, de services et d'équipement (recherche-action).</i>
Anne LAFFANOUR Architecture-Culture-Société Ecole d'Architecture de Paris Malaquais	Vieillir et habiter. Projets de vie, cultures et territoires.

## Les comportements patrimoniaux des ménages âgés et de leur famille

Responsable scientifique/équipe	Titre de la recherche
Anne GOTMAN CERLIS – Université Paris V	Réversion du principe du logement humain. Chronique du prêt hypothécaire inversé.
Dominique JACQUES- JOUVENOT* Université de Franche-Comté et Institut Régional du Vieillissement de Franche-Comté	Comportements patrimoniaux des retraités à domicile et prise en compte de l'habitat par les acteurs.
Catherine PHILIPPE Université de Besançon	Les pratiques de transmission du logement : aspects juridiques et questions prospectives.

## L'habitat des retraités modestes et pauvres

Responsable scientifique/équipe	Titre de la recherche
Christian HARZO Observatoire Social de Lyon (OSL)	Le rôle du parc locatif social dans le logement des personnes âgées modestes.
Pierre HAMELIN PACT BEARN BIGORRE Bernard THUMEREL (AIDA)	Evolution des politiques publiques et des pratiques professionnelles pour l'adaptation des logements occupés par les personnes âgées à faible revenu ( <i>recherche-action</i> ).
Sigrine GENEST ACADIE	Bien vieillir dans le parc social en Ile-de-France, une chance illégitime ?
Marie-France LEGRAND Logement Français  Régis HERBIN CRIDEV	Des expériences de maintien à domicile au développement de la qualité d'usage chez un bailleur social ( <i>recherche-action</i> ).
Michel TEULE CERFISE	Les usages de l'habitant vieillissant, espace pour la rencontre des acteurs.

## L'habitat des personnes vieillissantes : nouvelles formes d'action publique ?

Responsable scientifique/équipe	Titre de la recherche
Dominique ARGOUD Laboratoire ERTE Université Paris XII Val-de-Marne	L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ?
François CHAILLOU AGEVIE CONSEIL	Politiques territoriales de l'habitat et choix des personnes au grand âge.
Béatrice HERBERT ANIL	La convergence des politiques publiques du vieillissement et de politiques locales de l'habitat : réalités et perspectives.

## Vos contacts au Puca

### **Coordination du programme**

Phuong Mai Huynh

Tél. : 01 40 81 18 20

Mél : mai.huynh@ developpement-durable.gouv.fr

### **Valorisation**

Josette Marie-Jean-Robert

Tél. : 01 40 81 24 30

Mél : josette.marie-jean-robert@developpement-durable.gouv.fr.

### **Assistante**

Lucienne Liber

Tél. : 01 40 81 73 09

Fax : 01 40 81 63 78

Mel : lucienne.liber@developpement-durable.gouv.fr

Les bilans de consultations sont en ligne sur le site du PUCA

[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

**plan urbanisme construction architecture**

► **Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun**

Planification sociale de l'urbain et services publics  
Citoyenneté et décision urbaine  
Intercommunalité et métropolisation  
Normes et fabrique du bien commun

► **Le nouveau urbain**

Rénovation urbaine et mixité sociale  
Renouvellement et recomposition des quartiers  
Créativité et attractivité des villes

► **L'avenir des périphéries urbaines**

Territoires urbains et sûreté  
Architecture de la grande échelle  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation  
Dynamiques et pratiques résidentielles

► **Comportements résidentiels et défis démographiques**

Vieillesse de la population et choix résidentiels  
Habitat et services aux personnes âgées  
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

► **Accès au logement**

Trajectoires résidentielles  
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement  
Modes et formes de l'hébergement  
Économie foncière et immobilière

► **L'innovation dans l'architecture et la construction**

Le futur de l'habitat  
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai  
Concept qualité, habitat, énergie  
Observatoire des bâtiments durables  
Palmarès de l'innovation  
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)  
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)

► **Territoires et acteurs économiques**

Espaces urbains et dynamiques économiques  
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services  
Développement économique local et mondialisation  
Économie de l'aménagement  
Attractivité des territoires

► **Vers des villes viables et acceptables**

Politiques territoriales et développement durable  
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux  
Villa urbaine durable  
Quartiers durables  
Aménagement et démarches HQE  
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)  
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

**PUCA**  
**Plan Urbanisme Construction Architecture**

Grande Arche de la Défense  
Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30  
fax 01 40 81 63 78  
[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)