

Coordination :
Phuong Mai Huynh

actes de colloque

PUCA

Habitat et vieillissement

nouvelles pratiques professionnelles
nouvelles formes d'action publique

Coordination :
Phuong Mai Huynh

Habitat et Vieillessement

nouvelles pratiques professionnelles ?
nouvelles formes d'action publique ?

*Programme de recherche
vieillessement de la population et habitat*

Actes du colloque du jeudi 4 février 2010

Plan urbanisme construction architecture

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul,
secrétaire permanent du PUCA

Directrice de la rédaction : Phuong Mai Huynh

Coordination de l'édition : Josette Marie-Jean-Robert

Conception et réalisation : MEEDDM/SPSSI/ATL2

Grande Arche de la Défense – paroi sud

92055 La défense cedex

téléphone : 01 40 81 18 20

télécopie : 01 40 81 63 78

www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/puca

En vente au Certu

9, rue Juliette Récamier

69956 Lyon cedex 06

téléphone : 04 72 74 59 97

télécopie : 04 72 74 57 80

ISBN 978-2-11-097038-1

ISSN 0246-5612

prix : 5 euros

Sommaire

Préambule Phuong Mai HUYNH, PUCA	7
Introduction Emmanuel RAOUL, Secrétaire permanent du PUCA	9
Les apports des recherches du programme Jean-Claude DRIANT, Université Paris-Est	

Séance 1

Vieillir avec de faibles ressources dans le parc social

Le rôle du parc social dans le logement des personnes âgées modestes Christian HARZO, OSL	18
Bien vieillir dans le parc social, une chance illégitime ? Sigrine GENEST, ACADIE	21
Débat	27

Séance 2

Adaptation du logement, du quartier et de la ville

Des expériences de maintien à domicile au développement de la qualité d'usage chez un bailleur social Hervé LESERVOISIER, Logement français Pierre LUCOT, Agence Pierre au carré	34
Évolution des politiques et des pratiques professionnelles pour l'adaptation des logements des personnes âgées à faible revenu Pierre HAMELIN, PACT Béarn - Bigorre Bernard THUMEREL, AIDA	37
Les usages de l'habitant vieillissant. Espace pour la rencontre des acteurs Michel TEULE, CERFISE	43
Débat	49

Séance 3

L'action publique locale à l'épreuve du vieillissement

L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ? 56

Dominique ARGOUD, *Université Paris XII*

Politiques territoriales de l'habitat et choix de vie des personnes au grand âge 60

François CHAILLOU, *AGEVIE*

La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat : réalités et perspectives 63

Béatrice HERBERT, *ANIL*

Débat 69

Table ronde

Pour une convergence des politiques locales du vieillissement et de l'habitat

animée par **Jean-Claude DRIANT** avec **Muriel BOULMIER**, *CILIOPEE*, **James PELLUARD**, *Marignan Bowfonds* et **Rémi TROCME**, *Conseil général du Bas-Rhin* 76

Conclusion 87

Jean-Marc MICHEL, *Directeur général de la DGALN*

Liste des participants 89

Matinée sous la présidence
d' Emmanuel RAOUL, *secrétaire permanent du PUCA*

animée par
Phuong Mai HUYNH, *PUCA*

Préambule

Phuong Mai HUYNH, PUCA

Nous allons ouvrir cette matinée, sous la présidence d'Emmanuel RAOUL, secrétaire permanent au PUCA qui va introduire la journée.

Jean-Claude DRIANT, de l'Université Paris Est, vous présentera ensuite une synthèse des recherches qui seront abordées aujourd'hui.

La présentation des résultats des recherches est structurée en 3 séquences.

Nous aborderons une première séquence : « Vieillir avec de faibles ressources dans le parc social », cette séquence aborde la question du vieillissement dans le parc social avec deux présentations de recherche : celle de Christian HARZO, de l'observatoire social du logement, sur « Le rôle du parc social dans le logement des personnes âgées modestes », puis celle de Sigrine GENEST, de la coopérative ACADIE, sur « Bien vieillir dans le parc social, une chance illégitime ? » où l'analyse des pratiques d'occupation des locataires âgés considérées comme abusives montre qu'elles peuvent s'avérer bénéfiques au nom de l'action sociale. Ces deux présentations seront suivies par un débat avec les participants.

Après la pause, nous tiendrons une deuxième séquence sur « L'adaptation du logement du quartier et de la ville », avec trois présentations dont deux recherches-actions, l'une sur le parc social et l'autre sur le parc privé. Sur le parc social, Hervé LESERVOISIER, du Logement social français et Pierre LUCOT, nous présenteront « Des expériences de maintien à domicile au développement de la qualité d'usage chez un bailleur social ». De leurs côtés, Pierre HAMELIN, du Pact Béarn-Bigorre et Bernard THUMEREL, du réseau AIDA, présenteront leur recherche-action sur « L'évolution des politiques et des pratiques professionnelles pour l'adaptation des logements des personnes âgées à faible revenu ». Michel TEULE, du CERFISE, nous présentera quant à lui « Les usages de l'habitat vieillissant. Espace pour la rencontre des acteurs », ce travail élargit la question du vieillir chez soi, de son logement au quartier, à la possibilité de se déplacer, à la qualité des espaces extérieurs, et à la nécessité de réfléchir à la ville solidaire.

Après le déjeuner, les présentations recommenceront avec une séquence sur « L'action publique locale à l'épreuve du vieillissement » et trois présentations : Dominique ARGOUD, de l'université Paris XII, sur « L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ? » ; François CHAILLOU, de l'AGEVIE, sur « Politiques territoriales de l'habitat et choix de vie des personnes au grand âge » ; Béatrice HERBERT, de l'ANIL, sur « La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques de l'habitat : réalités et perspectives ».

Après le débat et la pause, nous poursuivons sur la table ronde « Pour une convergence des politiques locales du vieillissement et de l'habitat », animée par Jean-Claude DRIANT, avec Muriel BOULMIER, Directrice générale du groupe

CILIOPEE, James PELLUARD, Directeur de Marignan Bowfonds, et Rémi TROCME, Directeur de l'habitat du Conseil Général du bas Rhin. Nous avons en effet reçu la défection de Sylviane ROGER, conseillère technique du DGAS, ministère du Travail. Cette journée sera conclue par Jean-Claude DRIANT et clôturée par Jean-Marc MICHEL, Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature. Avant de céder la parole à Emmanuel RAOUL pour l'introduction je veux saluer la présence de Francine Benguigui, ma binome dans le pilotage de ce programme, qui a pris sa retraite depuis décembre et qui nous a fait le plaisir d'être parmi nous aujourd'hui.

Introduction

Emmanuel RAOUL, *secrétaire permanent du PUCA*

Merci Mai. Bonjour à toutes et à tous,

S'il y a bien une chose que nous savons, ici, au PUCA, c'est que pour attirer beaucoup de monde, le thème du vieillissement se place en tête des possibilités. Nous l'avons observé lors de l'organisation du séminaire sur le Logement Design pour tous, et nous l'observons de nouveau aujourd'hui.

Le vieillissement est un sujet majeur et une préoccupation sociale forte, avec de nombreuses dimensions. Le 14 septembre 2009 s'est déroulée une première journée sur le comportement résidentiel des retraités. Cette journée portait plus spécifiquement sur la mobilité, et la présentation des résultats de six recherches menées sur cette thématique. A cette occasion, nous avons pu mettre en avant de nouvelles formes de mobilités, notamment celle de la double résidence chez les retraités aisés, propriétaires d'une résidence secondaire, et vis-à-vis desquels la notion de résidence secondaire change de sens avec l'âge ; puis chez les migrants âgés vivants en foyer, et pratiquant des allers-retours entre leur pays d'origine et leur pays d'accueil

Nous avons vu une deuxième forme de la double résidence : la mobilité transnationale, une pratique en fort développement, notamment chez nos amis britanniques installés dans le sud-ouest de la France – pour les raisons historiques que l'on connaît.

Ces résultats de recherche ont également montré que la mobilité était extrêmement minoritaire chez les personnes âgées. Dans leur très grande majorité, ces dernières choisissent de rester là où elles sont installées. Ce choix concerne également les zones périurbaines, vis-à-vis desquelles les personnes âgées témoignent leur attachement, malgré la faible dotation en services collectifs ou en services de proximité. Il a ainsi été constaté que ces habitants âgés déployaient des stratégies d'adaptation au jour le jour pour rester là où ils avaient vécu pendant de nombreuses années. Cette situation nous apparaît comme un fort démenti des discours que nous pouvons entendre sur le retour en centre-ville des personnes âgées en anticipation de situations de perte d'autonomie.

Pour la deuxième étape de valorisation de ce programme de recherche, les thèmes qui nous réunissent aujourd'hui sont : l'habitat des retraités modestes et pauvres, avec le vieillissement dans le parc social et le maintien à domicile, et l'articulation entre politique publique de l'habitat et politique du vieillissement. Nous aurons l'occasion de prendre connaissance des résultats de huit recherches et recherches-actions sur ces thématiques. Je précise que la liste et les résumés de ces recherches ont été joints à vos dossiers.

Vous savez que notre mission, au PUCA, est de faire progresser connaissances et réflexions collectives pour éclairer l'action. Dans ce cadre, nous avons défini quatre moments forts pour ce programme :

- Un séminaire exploratoire de recherche
- Deux consultations qui ont débouché sur un programme de recherche
- Un séminaire de suivi qui a bénéficié d'un accompagnement scientifique
- Deux séquences de valorisation

Lorsque nous observons les projections démographiques, nous prenons conscience que le vieillissement massif et inéluctable de la population est l'un de nos grands défis. En France, les plus de 60 ans devraient doubler entre 2000 et 2050, les plus de 75 ans devraient tripler dans la même période, et les plus de 85 ans, quadrupler. Cette situation est sans précédent dans l'histoire de notre pays. Nous allons assister à la coexistence de deux générations de retraités : les 60-70 ans, et les 80-90 ans, et ce, même si l'âge de la retraite peut venir écorner la première catégorie. Compte tenu de la forme de sa pyramide des âges, la France est particulièrement concernée, avec le passage à la retraite des baby-boomers. Le PUCA s'intéresse à cette question depuis longtemps. En 2004, nous avons inscrit ce sujet dans nos axes prioritaires de recherche dans le domaine de l'habitat et de l'urbain, avec une réflexion sur les conséquences sur le logement, et une entrée sur la question du patrimoine immobilier. Cette réflexion a mis en évidence le taux important de propriétaires parmi les personnes de plus de 60 ans, sans corrélation particulière avec leurs niveaux de revenus.

Selon l'enquête logement de l'INSEE de 2006, trois ménages sur quatre de plus de 60 ans étaient propriétaires d'au moins un logement, le taux commençant à fléchir après 80 ans.

En 2004 et 2005, un séminaire « patrimoine immobilier et retraite » a été organisé pour établir un état des lieux en croisant un nombre important de disciplines (démographie, sociologie, statistique, économie, droit, finances...) Cet état des lieux a fait l'objet d'une publication à la documentation française – Vieillessement et logement, les stratégies résidentielles et patrimoniales. En 2006, nous nous sommes appuyés sur ces réflexions prospectives pour lancer un programme de recherche sur les liens entre vieillissement et logement, afin de mieux comprendre les besoins diversifiés de cette population âgée : ses comportements, et les réponses des acteurs concernés. Dans ce champ extrêmement large, nous avons été amenés à laisser de côté certains sujets pourtant très importants, tels que celui du très grand âge ou des hébergements en institution. Ces sujets devraient être abordés dans la suite de notre programme, de la même façon que l'offre de services aux personnes âgées, la question de l'adaptation des territoires, et les solidarités entre générations.

Pour en revenir aux contenus de cette journée, les recherches présentées ce matin aborderont les relations entre parc locatif social et vieillissement, en s'interrogeant sur l'alternative entre mobilité et maintien à domicile. Un point qui peut nous paraître perturbant est relatif au fait que, pour les personnes âgées modestes, la mobilité résidentielle n'est pas perçue comme quelque chose de positif, mais plutôt comme une contrainte, voire même un traumatisme, et ce, même si le logement nouveau gagne en adaptation par rapport au logement existant. Ainsi, nous voyons que les politiques visant à organiser une fluidité des départs afin de libérer des logements plus grands pour des familles relativement nombreuses, et à placer des locataires plus âgés dans des logements de plus petite taille, mais mieux adaptés à

leurs besoins, rencontrent des limites en termes d'acceptabilité.

Le maintien à domicile dont j'ai parlé tout à l'heure renvoie à la question de l'adaptation du logement. Une recherche - action, menée avec le Logement Français, a abouti à une méthode d'intervention qui met en avant la qualité d'usage. Dans le parc privé, la méthode du PACT montre la diversité et la complexité des dispositifs d'aide à l'intention des propriétaires n'ayant pas assez de moyens. Cette complexité provient de la multiplicité des intervenants. Or, lorsque les caractéristiques du logement ne peuvent plus parer aux difficultés que peuvent rencontrer les personnes vieillissantes dans leur vie quotidienne, nous retrouvons des questions relatives aux politiques de la vieillesse versus politiques de l'habitat. Mais au-delà de cette vision binaire, plusieurs recherches ou programmes ont exploré des recherches et des innovations provenant du terrain, qui méritent d'être largement diffusées.

Je vais à présent céder la parole à Jean-Claude DRIANT, qui va nous présenter les apports des recherches du programme.

Les apports des recherches du programme

Jean-Claude DRIANT, *Université Paris-Est*

J'ai été chargé de dresser une synthèse des deux premiers axes du programme de recherche. Mais plutôt que de présenter une synthèse avant la présentation des recherches, je vais évoquer les questionnements qui se sont posés à partir de ces recherches.

Deux thématiques ont déjà été énoncées : la question de l'habitat pour les retraités modestes et pauvres, et les nouvelles formes d'actions publiques locales liées à la problématique de l'habitat et des personnes vieillissantes. Ces deux axes ont déjà suscité huit opérations de recherche qui vont nous être présentées aujourd'hui, ils entretiennent en outre des liens assez étroits avec ce que nous avons pu voir à l'occasion de la journée du 14 septembre 2009, consacrée à la mobilité.

Un élément transversal qui m'a quelque peu surpris en observant ces recherches est le fait que la question de la pauvreté, importante dans les interrogations de l'appel d'offres, n'est que finalement assez peu traitée de façon frontale, contrairement au rapport de la fondation Abbé Pierre présenté l'année dernière.

Pour aller vite et essayer d'être synthétique, je vous propose de reprendre deux grands axes qui ressortent des travaux :

- La question du parc locatif social face au vieillissement
- la question de la convergence entre les politiques de l'habitat et les politiques du vieillissement

La question du parc locatif social face vieillissement

Le vieillissement est une vieille question du logement social. Elle est traitée par le PUCA, l'USH, et l'ensemble des acteurs, depuis assez longtemps. Mais la question qui a été posée concerne les situations et les pratiques actuelles : ne sont-elles pas en train de changer partiellement la donne ?

En effet, l'émergence de plus en plus visible d'une demande de logements sociaux émanant des personnes âgées, l'accroissement de la part de ces personnes dans le peuplement du parc social, les besoins d'adaptation et d'accessibilité, la montée des pratiques de renouvellement urbain, la question du relogement dans laquelle la population âgée habitant dans le parc social apparaît comme l'une des sous-populations importantes, sont autant d'interrogations.

Nous retrouvons trois thématiques dans ces recherches :

- *La question des mobilités et des immobilités souhaitées*

Le clivage entre mobilité souhaitée et mobilité contrainte était déjà très présent lors de la réunion du 14 septembre, et nous le retrouvons à propos du logement social, dans la recherche faite sur Lyon par Christian HARZO. Cette recherche montre une part de plus en plus significative de demandeurs âgés de logements sociaux (11 % de la demande de logements sociaux dans l'agglomération lyonnaise). Qui sont-ils ? Pourquoi demandent-ils du logement social ? D'où viennent-ils ?

De son côté, la recherche de Sigrine GENEST montre qu'au moment de la retraite, une part de ces retraités quitte le logement social, mais que la grande majorité y reste. Pourquoi y restent-ils ? Est-ce légitime ? Est-ce que cette question de la légitimité peut être posée en termes de marge de manœuvre pour les bailleurs ? Que signifie le maintien volontaire dans le parc social ? Qu'est-ce que ça leur rapporte ?

- *La question des mobilités et des immobilités sous contrainte*

Nous retrouvons cette question dans la recherche de Christian HARZO : une part des demandeurs de logements sociaux âgés procède à des démarches positives de demande dont nous pouvons voir qu'elles sont posées sous contrainte. La mauvaise image que traîne le logement social perdure, et si les personnes demandent un logement social, elles ne souhaitent pas résider dans un bâtiment HLM. Ensuite viennent les questions afférentes aux déménagements sous contrainte provoqués par la rénovation urbaine. Est-ce que ces moments sont vécus de la même manière pour les personnes âgées que pour les autres ménages ? À la lumière de ces recherches, les personnes âgées ne semblent pas percevoir aussi positivement ces situations que les autres.

- *Les politiques d'adaptation des bailleurs*

Sur ce point, nous avons beaucoup plus d'ancienneté et de pratique. Cependant, cette préoccupation est aujourd'hui croissante et analysée par de nombreuses recherches. De nombreux bailleurs réalisent en effet des bilans, et relèvent des obstacles à la mobilité. De son côté, la recherche-action menée par le Logement Français met en avant le concept de qualité d'usage : comment se construit cette qualité d'usage ? Que propose-t-elle de nouveau sur les relations entre l'immeuble, la ville et les services ? Est-ce que la qualité pensée pour les personnes âgées peut bénéficier à tous ? Comment cette problématique spécifique de la qualité d'usage pour les personnes âgées entretient-elle des relations avec les pratiques ordinaires des bailleurs sociaux, et de l'offre qui tourne autour de leurs plans de patrimoine ? Comment doit-on intégrer la question de l'âge à ces plans de patrimoine ?

Ces derniers éléments nous amènent à une deuxième grande question, celle de la convergence des politiques fondées sur la question du vieillissement avec les politiques de l'habitat.

Convergence entre les politiques du vieillissement et de l'habitat

Les différentes recherches qui vont nous être présentées aujourd'hui mettent en relief deux clivages classiques :

Un premier clivage entre les compétences et les acteurs, ou entre les chefs de file de la politique du vieillissement, et les chefs de file de la politique de l'habitat. Derrière ce clivage se dessinent des cultures professionnelles différentes : celle du travail social et celle de la politique de l'habitat.

Un autre type de clivage, qui a été évoqué à plusieurs reprises, est celui de l'autonomie et de la dépendance. S'agissant de la question de l'habitat, ce clivage se recoupe de façon forte entre le maintien à domicile et l'habitat spécialisé. Là encore se dessinent trois sous axes :

- *Comment se formulent les convergences au niveau des chefs de file, et au niveau de leur politique et de l'énonciation de leur politique ?*

Les départements, qui élaborent des schémas de gérontologie, peuvent faire l'objet d'un certain nombre de questions sur leur façon de concevoir les territoires, les projections et les analyses sur lesquelles ils se construisent. Ces mêmes départements sont également impliqués dans les questions de l'habitat, à travers la question spécifique du logement des personnes défavorisées. Comment ces plans considèrent-ils la question du vieillissement au sein de la problématique globale des personnes défavorisées ?

Du côté des programmes locaux de l'habitat, des agglomérations, des EPCI, quelle est la place des personnes âgées ? N'en resterait-on pas à l'idée d'une population spécifique, aux côtés des jeunes, des handicapés, ou des gens du voyage, qui conduirait à ignorer la dimension stratégique et politique de l'habitat ?

- *Les convergences opérationnelles*

Si les deux dimensions que nous venons de voir ont du mal à converger en amont, au niveau du terrain en revanche, un certain nombre de recherches montre que des choses se font. Les questions relatives à ces convergences opérationnelles ont été traitées dans les recherches de Dominique ARGOUD, du réseau des PACT et de Béatrice HERBERT, elles seront notamment évoquées cet après-midi : quels sont les rapprochements entre les différentes catégories d'acteurs sur le terrain, comment arrivent-ils à se rapprocher ? Quels sont les outils ? Quels sont les financements ? Quelles sont les expertises des différents acteurs pour mobiliser les outils et financements ? Comment ces acteurs parviennent-ils à convaincre les personnes âgées de procéder aux adaptations de leur logement avant qu'il ne soit trop tard ?

À l'autre extrémité du spectre, nous observerons les recherches de Béatrice HERBERT et de Dominique ARGOUD sur la question de l'habitat spécialisé : Y a-t-il une place pour les formules intermédiaires et innovantes entre les EHPAD et le domicile ? En quoi ces formules sont-elles porteuses d'avenir ?

- *Le bien vieillir*

Un dernier axe, présent dans la recherche de Michel TEULE, ouvre le regard sur le « bien vieillir » en ville, et pose les termes des coûts des politiques urbaines, de transport, de l'aménagement de l'espace public et de la mobilité, avec cet objectif de mieux intégrer les problématiques du vieillissement en termes de mobilité, par l'utilisation du terme de « confort urbain ». Je voudrais citer une phrase présente dans le rapport de Michel TEULE, qui a organisé des groupes de travail sur ces questions, et qui tiendra lieu de conclusion à ma présentation :

« À la question : quelle pourrait être la définition d'une politique d'aménagement prenant en compte le vieillissement de la population, la réponse spontanée au sein du groupe est : certainement pas une politique qui ne s'occupe que des personnes âgées. »

Séance 1

Vieillir avec de faibles ressources dans le parc social

Séance 1

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

Christian HARZO, *OSL*

La problématique

Le phénomène de vieillissement de la population interroge aujourd'hui le logement social à travers une double réalité :

- le vieillissement des locataires au sein du parc social : selon l'USH, 25% des titulaires de baux ont aujourd'hui plus de 65 ans et 10% plus de 75 ans. Ce phénomène de vieillissement certes n'est pas nouveau ; sur tous les territoires, la proportion des plus de 60 ans est appelée à dépasser celle des moins de 20 ans. Mais le phénomène s'intensifie et voit ses effets démultipliés par son corollaire : la gérontocroissance, à savoir l'augmentation du nombre de personnes âgées au sein de la population ; l'INSEE prévoit, à l'horizon 2050, un doublement du nombre de personnes de 60 à 74 ans, un triplement des 75 – 84 ans et un quadruplement de l'effectif des 85 ans et plus...
- la recrudescence des demandes d'accès au logement social après 60 ans : chargée depuis 1999 de la consolidation des demandes de logement social à l'échelle de l'agglomération lyonnaise, l'équipe de l'OSL a constaté une augmentation significative du nombre de demandeurs de plus de 60 ans. De ce constat est née la recherche présentée ici.

Cette recherche a été structurée autour de trois axes complémentaires :

- une analyse quantitative et qualitative de la demande senior de logements sociaux
- les vœux de mobilité résidentielle des personnes relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.
- la prise en compte du vieillissement et de la croissance de la demande senior par les bailleurs sociaux.

Cette intervention privilégiera les résultats qualitatifs de la recherche, sans pour autant occulter l'approche quantitative, qui a fondé le questionnement.

L'approche quantitative de la demande de logements sociaux sur le territoire du Grand Lyon : une recrudescence confirmée de la demande senior.

L'analyse quantitative de la demande de logement social sur le territoire de l'agglomération lyonnaise de 1999 à 2006 a confirmé une croissance importante de la demande senior sur la période de référence : alors que le nombre de demandeurs de logement social doublait (+115%) entre 1999 et 2006, le nombre de demandeurs de 60 ans et plus triplait (+197%). Et c'est dans la classe d'âge des plus de 70 ans que cette croissance a été la plus spectaculaire, puisque leur nombre a été multiplié sur la période par 3,8 (soit +278%). La tendance s'est confirmée en 2007 et 2008 (période pour laquelle les données n'étaient pas disponibles lorsque cette analyse quantitative a été réalisée).

Ces demandeurs sont dans leur majorité des petits ménages, dont une forte proportion de personnes seules (44% chez les 60-69 ans et 50% chez les 70 ans et plus). La moitié d'entre eux est déjà locataire du parc social (demandes de mutation), l'autre moitié est constituée de nouveaux demandeurs, venant du secteur privé (locataires et propriétaires) ou de différents statuts précaires (hébergés chez des tiers, en centre d'hébergement ou en foyer de travailleurs migrants). Les étrangers (hors Union européenne) sont surreprésentés au sein de cette population, puisqu'ils représentent 40% des demandeurs seniors (contre 26% sur l'ensemble des demandeurs de logement social).

La hiérarchisation des motifs de demande n'est pas la même chez les « jeunes seniors » et chez les plus âgés : dans la catégorie des 60-69 ans, les motivations économiques sont prédominantes et les questions d'inadaptation du logement viennent au second rang. Chez les 70 ans et plus, les motifs de demande s'inversent : c'est l'inadaptation du logement qui est le plus souvent citée, suivie du prix du logement. On constate enfin statistiquement que plus les demandeurs avancent en âge, plus ils souhaitent demeurer dans la proximité de leur logement actuel.

Le logement social, recours des retraités paupérisés

Les entretiens réalisés auprès des demandeurs ont confirmé le rôle essentiel joué par le parc social, pour une population âgée ou vieillissante que le secteur privé ne peut pas ou ne peut plus accueillir. Pour ceux qui viennent du parc privé, qu'ils soient locataires ou propriétaires, le logement social constitue un recours (bien souvent le seul...) dans un contexte dominé par la baisse de revenus liée au passage à la retraite (que certains seniors encore en activité anticipent d'ailleurs en déposant une demande de logement social dans la perspective de leur passage à la retraite) et un renchérissement du prix du logement. Pour ces demandeurs, la contrainte économique est omniprésente. Certes, certains se tournent vers le logement social suite à un « accident de la vie » ; mais dans ce contexte aussi (décès, séparation, divorce, problème de santé...) c'est la confrontation entre leurs contraintes financières et la réalité du marché qui le pousse vers cette solution, en l'absence de toute autre possibilité.

Pour les ménages en demande de mutation, dont beaucoup ont réalisé tout leur parcours résidentiel dans un parc social dont ils se savent captifs, l'enjeu est de pouvoir y demeurer, dans des conditions conformes à leur situation. Les motifs relevant de l'adaptation du logement sont alors prédominants : taille du logement inadéquate, mais surtout inadaptation du logement ou de l'immeuble à des difficultés physiques ou de santé. Pour ces personnes, le parc privé est de l'ordre de l'inaccessible.

Les locataires âgé(e)s confronté(e)s à un relogement expriment leur attachement à leur lieu de vie (logement / quartier) quels qu'en soient les inconvénients

Le traumatisme que constitue pour beaucoup de locataires âgés un déménagement contraint par une opération de renouvellement urbain est révélateur de leur attachement au logement qu'ils occupaient souvent depuis de longues années et à son environnement social et urbain. Ces opérations de relogement sont la plupart du temps l'occasion pour les bailleurs d'améliorer l'adaptation du

logement aux besoins des personnes âgées. Celles-ci pourtant sont fragilisées si le déménagement s'accompagne d'une perte de repères ou/et d'un éloignement par rapport aux commerces et services familiers et aux réseaux sociaux. Quelques centaines de mètres d'éloignement suffisent pour que les personnes âgées relogées expriment cette perte de repères. C'est pourquoi, invitées à donner leur avis sur leur nouveau logement, elles ne le jugent jamais indépendamment de son environnement.

Ces entretiens confirment que le rôle du logement social n'est pas seulement de fournir un logement adapté au seniors dont le revenu interdit tout espoir d'accès au parc privé, il doit leur apporter un habitat adapté au vieillissement.

Les bailleurs sociaux face au vieillissement : nouvelles pratiques professionnelles ?

Le vieillissement de la population représente un triple défi pour le logement social :

- répondre aujourd'hui aux besoins générés par le vieillissement des locataires présents dans leur parc
- répondre à la demande croissante de retraités paupérisés qui ne trouvent plus de solution dans le privé
- se préparer à répondre demain à une amplification de ces tendances

Après une prise de conscience plus ou moins tardive, la plupart des professionnels du logement social rencontrés dans le cadre de cette recherche ont pris la mesure du phénomène. Ils mettent progressivement en place des réponses graduées minimales ou ambitieuses, relevant de cinq grands domaines :

- interventions sur le patrimoine existant (diagnostic du parc au regard de son adaptation au vieillissement, amélioration de l'accessibilité, interventions sur les salles de bain et les sanitaires...)
- interventions sur l'offre nouvelle (part de logements totalement adaptés dans les programmes neufs)
- travail autour de la notion de parcours résidentiel (logement social adapté – foyer logement – EHPAD)
- actions relevant de la gestion locative (diagnostics personnalisés, adaptation des niveaux de loyer, sensibilisation / formation des personnels de proximité à la prise en charge des problèmes spécifiques du public âgé...)
- développement de partenariats pour répondre aux besoins de service.

Ainsi peut-on constater que le phénomène du vieillissement conduit effectivement les bailleurs sociaux à développer de nouvelles pratiques professionnelles. Les résultats de cette recherche, notamment dans ses phases qualitatives les invitent à prendre en compte – plus systématiquement peut-être – l'environnement (proximité des services, équipements, commerces...) dans la définition de ce qu'est un logement adapté au vieillissement.

Séance 1

Bien vieillir dans le parc social, une chance illégitime ?

Sigrine GENEST, ACADIE

La présente recherche se donnait pour objectif d'identifier, à partir du parc de l'Immobilière 3F en Ile-de-France, si les ménages locataires du parc social récemment passés à la retraite tiraient de leur situation des bénéfices particuliers (plus grande aisance financière, meilleures conditions de logement) et en quoi le fait d'être locataires du parc social (c'est-à-dire bénéficiaires d'un droit au maintien dans les lieux et d'un loyer modeste) pouvait, pour ce qu'on en percevait à ce temps particulier de leur vie, contribuer à leur « bien vieillir ».

Autrement dit, elle cherchait à alimenter le débat entre deux politiques publiques en tension : celle qui vise à optimiser l'usage du parc social en libérant les logements occupés par des ménages dont la situation se serait améliorée avec le temps, et celle qui vise à prendre en charge le vieillissement en privilégiant le maintien à domicile.

Les résultats obtenus éclairent tout particulièrement deux points :

- la mobilité des locataires du parc social au moment du passage à la retraite, ce qui la détermine, ce qui la freine ; l'impact de la stabilité et l'usage que font de leurs marges de manœuvre, financières ou spatiales particulières, ceux qui en disposent.
- Elle conclut sur l'impact de cette stabilité confortable, sur le « bien vieillir ».

Comment se pose la question de la mobilité à l'âge du passage à la retraite dans le parc social ?

Que représente la mobilité spontanée des locataires du parc social au passage à la retraite ?

En 2001, 4% des locataires de l'Immobilière 3F en Ile-de-France sont en âge de passer à la retraite (58 à 63 ans) et dans les cinq ans qui suivent, 20% d'entre eux ont quitté le parc social. La mobilité spontanée au passage à la retraite produit 0,16% de taux de rotation¹ ; une mobilité totale produirait 0,8% de rotation².

Cette mobilité spontanée des « présumés passant à la retraite » reste marginale. Accélérée, elle ne produirait pas nécessairement les résultats que l'on pourrait en attendre :

- Si elle se traduit bien par le départ des ménages les plus riches, en particulier lorsque ceux-ci vivent en couple, elle ne permet pas particulièrement de libérer les grands logements : les « présumés passant à la retraite » (PPR) quittent autant les logements dans lesquels ils vivent en sur-occupation, que ceux où ils sont confortablement logés.

1. 20% partent sur 5 ans, soit 4% par an, d'une tranche « 58-63 ans » qui représente 4% des locataires

2. 100% partent sur 5 ans, soit 20% par an, d'une tranche « 58-63 ans » qui représente 4% des locataires

- Elle tend à aggraver les phénomènes de ségrégation socio-spatiale : si la mobilité au moment du passage à la retraite est a priori recherchée dans les secteurs les plus attractifs, c'est en ZUS et dans les communes ayant un gradient d'occupation sociale moins favorable que la mobilité des « présumés passant à la retraite » est la plus forte.

Mais surtout ce sont l'ancrage et l'entourage qui vont peser sur la mobilité des « présumés passant à la retraite » et ce, indépendamment de leur niveau de revenus et de la localisation de leur logement. Pouvoir déménager est une chose, le vouloir en est une autre.

Quelle est la situation des ménages « présumés passés à la retraite » et quelles marges de manœuvre leur offre leur stabilité ?

L'analyse typologique de la population des « retraités récents stables » a permis de définir trois grands profils de ménages qui disposent de marges de manœuvre différentes s'agissant d'organiser leur retraite et leur mobilité.

1. *Les familles pauvres et mal logées (18%)* : ce groupe de PPR stables, qui ne représente que 18% de l'ensemble de la population des « retraités présumés passant à la retraite stables », apparaît comme la cible très sociale du parc. En ce sens, ces ménages ne tirent aucun bénéfice particulier de leur occupation du parc au moment de leur passage présumé à la retraite, si ce n'est d'être logés. C'est moins les marges de manœuvre dont ils disposent aujourd'hui qui sont en question que l'impact de cette absence de marge de manœuvre sur leurs conditions de logement à court et moyen termes : ces ménages ne devraient-ils pas relever d'une mutation vers un logement plus spacieux ? Celle-ci est-elle susceptible de leur permettre à terme un « bien vieillir », ou présente-t-elle inversement le risque de les mettre en difficulté financière ?
2. *Les personnes entourées ayant intégré récemment le parc social et disposant de revenus faibles (33,4%)* : les ménages de ce groupe, qui représentent un tiers de l'ensemble des PPR stables, tirent un bénéfice de leur occupation du parc. Les ménages en couple connaissent un niveau de confort, auquel ils ne pourraient accéder dans le parc privé compte tenu de leur niveau de revenus. En dépit de leur faible niveau de revenus, les ménages de ce groupe disposent, pour 37,5% d'entre eux, d'une « capacité d'épargne » annuelle supérieure à 2 000 €, et disposent donc de marges de manœuvre financières. Celles-ci ne leur permettent pas nécessairement de se loger dans le privé avec le même confort mais leur laissent une aisance relative. Enfin, les ménages du groupe vivant entourés tirent un bénéfice additionnel du fait de la présence de leur entourage dans des conditions d'occupation normales
3. *Les personnes seules avec des revenus confortables, bien logées et fortement ancrées (48,6%)* : de par leur niveau de confort élevé et leurs revenus confortables, les ménages de ce groupe, qui représentent 48% des PPR stables, tirent un double bénéfice de leur occupation du parc social. Bénéfice financier d'une part : ils ont avec le temps vu leur situation financière s'améliorer de telle sorte qu'une partie d'entre eux pourrait probablement trouver, au prix d'un certain nombre de renoncements, une alternative dans le parc privé. Occupation confortable d'autre part : ils disposent, depuis la décohabitation présumée de leurs enfants, d'un nombre de pièces supérieur aux normes d'occupation conventionnelles.

De par leur fort ancrage dans le logement, les ménages de ce groupe tirent en outre un bénéfice secondaire de cette occupation, et ce d'autant plus qu'une large majorité d'entre eux vivent seuls (la mobilité, s'agissant de ce profil, est en effet plus importante chez les couples). Les liens tissés avec le voisinage et les réseaux sociaux environnants sont autant de facteurs qui favorisent le « bien vieillir » en particulier pour des personnes qui, l'âge avançant, sont susceptibles d'être touchées par l'isolement.

Peut-on estimer la fraction de ces ménages dont la mobilité pourrait être encouragée, dans la perspective d'une optimisation de l'usage du parc social ?

Hors ZUS, c'est-à-dire là où la pression sur le parc social est en principe la plus forte et où l'augmentation de la rotation présenterait le plus d'intérêt, ce sont près de la moitié des ménages qui disposent de marges de manœuvre particulières, $\frac{3}{4}$ d'entre eux relevant du groupe 3 « personnes seules avec des revenus confortables, bien logées et fortement ancrées ».

Ce sont donc 37% des ménages en âge de passer à la retraite qui pourraient être visés. Mais ces retraités récents, logés hors ZUS et disposant de marges de manœuvre particulières, présentent des caractéristiques particulières :

- Ce sont en grande majorité des personnes vivant seules. Ces retraités sont fortement ancrés dans leur logement, ce qui rend leur mobilité à la fois plus difficile et vraisemblablement plus destructrice.
- Ils sont plus nombreux dans les zones attractives où les tensions sont fortes. Or, c'est dans ces zones que l'alternative sur le marché privé est particulièrement difficile à construire.

En conséquence, si la possibilité théorique d'un projet résidentiel mobile est confirmée, les coûts de l'alternative, à la fois financiers et sociaux, n'en sont pas moins élevés.

La mobilité constituerait pour beaucoup de ménages fortement ancrés un arrachement d'autant plus sensible qu'ils vivent seuls.

Le marché francilien n'offre d'alternatives crédibles à ces « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » au regard de leur niveau de revenus, que dans les secteurs où ils sont faiblement représentés.

Quel produit la stabilité de ceux qui bénéficient effectivement de leur séjour durable dans le parc social ?

Les facteurs qui expliquent la stabilité de ces ménages, et l'impact de cette stabilité sur leurs conditions de vie

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » sont très majoritairement (80%) stables sans équivoque, au moment du passage à la retraite. Ils sont ancrés et trouvent dans leur environnement l'agrément et les ressources qui leur conviennent. 20% seulement des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ont envisagé de déménager.

- Plus de la moitié de ces projets de déménagement auraient été des projets pour la retraite (12% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières »). Ils visent une relocalisation pour améliorer leur environnement, la proximité de la famille. Ces projets ont été abandonnés pour plusieurs raisons, parmi lesquelles le réalisme financier (acheter représente une contrainte financière trop forte) tient une large part, mais pas la seule. Les accidents de la vie (maladie, veuvage...) expliquent une part de ces renoncements. Mais c'est le réalisme, que portent particulièrement les femmes, qui conduit à renoncer à partir en province, à la campagne. L'éloignement des services notamment médicaux est craint, l'impossibilité financière d'entretenir les deux résidences et donc de revenir en ville si l'âge y contraint, conduisent à faire par anticipation le choix de la stabilité.
- Pour un quart, ces projets de déménagement ont été formés sous la contrainte d'un loyer trop élevé. Ce sont donc de l'ordre de 5% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » qui seraient ouverts à un échange de logement pour prendre plus petit, aussi longtemps que ce dernier s'avèrerait moins cher. Ces projets ont été abandonnés faute de propositions, ou de propositions permettant d'atteindre cet objectif sans inconvénients majeurs (éloignement, logement très exigü). S'ils ont eu des propositions, ils n'ont pas obtenu les échanges de logement qu'ils visaient et qui devait correspondre à des exigences précises, notamment celle de rester au plus près de son logement actuel.
- Les autres (3% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ») soit visent un logement plus grand, notamment au sein du parc social, soit une meilleure accessibilité du logement. Ceux-ci ont aussi de fortes exigences en matière de localisation.

Stables, ces ménages le sont plus encore que ne le laissent transparaître leurs dates d'entrée dans le logement, ou leurs velléités de déménager. Ils ont pu, à l'époque où la pression sur le parc social était faible (années 1980), bénéficier d'un échange de logement pour adapter leur logement à l'évolution de leur famille et ce dans la même résidence, voire le même palier.

Et aujourd'hui, faute de voir aboutir leur projet de déménagement, ils réinvestissent leur logement social, qu'ils demandent une mutation de proximité, une possibilité d'acheter leur logement ou plus simplement qu'ils l'entretiennent comme s'ils en étaient propriétaires. Cette stabilité est aussi un facteur déterminant de leur sociabilité. Même si elle est fragilisée par le départ de leurs pairs, la disparition des commerces de proximité..., elle offre les ressources pour entretenir cette sociabilité, que ce soit informellement en étant présent dans un espace public où l'on a ses repères, en échangeant des services avec un voisinage familial, notamment ses voisins plus âgés, ou plus formellement en se notabilisant via une amicale de locataires ou en répondant aux sollicitations de son logeur en mal d'interlocuteurs parmi ses locataires.

Les usages que ces ménages font de leurs marges de manœuvre spatiales et financières

Tous les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ne disposent pas de marges de manœuvre financières (58% d'entre eux n'ont de marge de manœuvre que spatial).

Leurs situations financières sont contrastées. Si certains n'ont pas vu leurs revenus diminuer avec la retraite et profitent donc pleinement de leur « capacité d'épargne » pour voyager (26% des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » quittent plus fréquemment leur domicile que ce qui correspondrait à des vacances annuelles), entretenir seul ou avec le reste de la famille une résidence secondaire ou maison de famille (13%), d'autres se retrouvent en situation telle qu'ils sont contraints d'ajuster leurs budgets. Mais ces ajustements se font à la marge. Ils n'intègrent pas la dimension logement (on a vu ci-dessus que la diminution de la charge logement est un objectif irréaliste), et conservent une priorité aux dépenses liées au relationnel (aides à la famille, déplacements chez les enfants). L'ajustement, marginal, s'opère en mobilisant le temps disponible pour réduire les coûts tant de l'essentiel (alimentation, assurance auto) que de ce qui contribue à la qualité de vie (voyages aux tarifs de dernière minute, décoration du logement faite soi-même...). Rares sont en effet ceux qui sont conduits, une fois leurs projets résidentiels abandonnés, à se priver d'activités ou de « vacances », et à se retrouver de ce fait plus isolés.

Dans cette économie recentrée sur le relationnel et le « faire soi-même », l'aisance spatiale joue pleinement son rôle. La pièce en plus est d'abord celle des petits-enfants et de la famille (les trois-quarts des « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » ont de la famille à proximité) voire, même si c'est quantitativement marginal, pour des cohabitations (8%). C'est ensuite cette pièce qui va donner son indépendance aux deux membres du couple : la pièce de « madame », ou celle qui permet de faire chambre à part. C'est enfin le bureau ou l'atelier, le lieu de l'activité alternative au travail pour ceux qui collectionnent, bricolent, peignent, écrivent...

Cependant, pour certains qui ont envisagé d'emménager dans un logement plus petit faute d'autre projet personnel ou de ressources culturelles et familiales, et n'y sont pas parvenus, cette surface en plus devient une surface... en trop, génératrice de contraintes.

EN CONCLUSION

Les « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières » qui seraient la cible privilégiée de politiques visant à optimiser l'usage du parc social, sont profondément stables. S'ils envisagent de bouger, c'est si peu, qu'il est très difficile de trouver un logement qui réponde au cahier des charges qu'ils fixent. Ils tirent en effet du séjour durable dans leur logement que le maintien dans les lieux a autorisé et le loyer modeste encouragé, un certain nombre de bénéfices qu'ils mesurent et dont on peut penser qu'ils contribuent à leur « bien vieillir » :

- la relation utile et souvent amicale du gardien, et une familiarité avec leur environnement, qui offrent une ressource qu'ils peuvent mobiliser en tant que besoin pour de petits services, pour entretenir leur réseau de relations, ou pour acquérir une notabilité ;
- le faible coût de leur logement (ce que traduit l'indicateur « capacité d'épargne ») et la possibilité que cette dernière offre de multiplier les déplacements, ceux-ci étant souvent l'occasion de maintenir des liens forts avec la famille, les amis ou voisins qui sont partis ;

- un confort additionnel qui permet l'indépendance des membres du couple mais aussi la réception dans de bonnes conditions des petits-enfants et des membres de la famille, sans que le fait de disposer d'un espace en plus soit une condition du maintien de ces liens.

Pour autant, on ne saurait affirmer que ces bénéfices sont l'apanage de ces seuls « retraités récents stables disposant de marges de manœuvre particulières ». En effet, certains bénéfices apparaissent plus liés à l'ancrage dans un quartier (que le statut particulier du parc social facilite) ou aux rapports à la famille (que la proximité démultiplie) qu'à de quelconques marges de manœuvre financières ou spatiales. De ce point de vue, les marges de manœuvre dont disposent ces ménages ne sont plus alors des conditions pour obtenir ces bénéfices, mais des facilitateurs qui en minimisent les contraintes : les enfants peuvent revenir, les petits-enfants sont « bien reçus », la famille lointaine ou les amis partis peuvent être visités librement...

DEBAT

Emmanuel RAOUL, PUCA

Merci beaucoup pour le côté synthétique de vos deux représentations, cela va nous laisser un temps de discussion important. Pour introduire le débat, je dirais deux choses : premièrement, et comme je l'ai déjà souligné, le parc social est minoritaire dans le logement en général et dans le logement des personnes âgées en particulier. Cela ne retire pas l'intérêt qu'il y a à observer les comportements des bailleurs sociaux et des personnes âgées logées dans ce parc. C'est un terrain d'expérimentation et notre intérêt est de pouvoir étudier ce qui s'y passe de près. Deuxièmement, les allers-retours et les mouvements entre les deux parcs ont été traités dans les deux interventions. Sigrine GENEST a rappelé que la tension du parc privé change considérablement le rapport entre parc social et parc privé. Évidemment, le décalage de loyer est beaucoup plus important dans les zones tendues. C'est un élément que nous devons garder en tête dans le débat, car il teinte forcément les stratégies des ménages concernés. Pour ce qui concerne les débats présents et à venir, je vous propose que nous l'organisons autour de séries de deux ou trois questions, séries auxquelles les intervenants répondront par la suite.

Bernard THUMEREL, AIDA

Vous avez montré à quel point l'ancrage est une composante importante, qui pourrait être rapprochée de la notion de bien-être. Je souhaiterais savoir de quelle façon les bailleurs sociaux peuvent appréhender les leviers qui leur permettent de maintenir cette composante ou d'intervenir de façon péjorative vis-à-vis d'elle. Est-ce que la gestion locative, sur le voisinage ou le peuplement résidentiel, peut avoir des effets déstructurants sur l'ancrage que vous avez constaté ?

Juliette FURET, USH

Les personnes âgées dans le parc représentent 25% de nos locataires. Je pense que les enjeux ne sont pas les mêmes selon les territoires : en Île-de-France par exemple, les enjeux sont moins importants qu'en Lorraine ou dans d'autres territoires vieillissants. Mon premier porte sur la différence entre l'importance effective du vieillissement dans le parc social et le fait que nous soyons assujettis à des règles assez contraignantes en matière d'accès au logement, règles qui limitent fortement la marge de manœuvre des bailleurs, y compris pour la mise en place des fameux PSP (Plans Stratégiques du Patrimoine) dont parlait M. HARZO tout à l'heure. Même si nous adaptions les logements, le réservataire peut de toute façon y placer un locataire qui ne sera pas nécessairement âgé. Il y a donc une sorte de paradoxe entre ce qui se dit ici et la façon dont nous sommes réglementés au niveau de l'accès aux logements. Mon deuxième commentaire porte sur les conclusions qui ont été faites sur la région lyonnaise : je les nuancerai en disant que les bailleurs ne sont pas uniquement positionnés sur des PSP. Derrière ces PSP, il y a un travail de formation des personnels, d'organisation autour du bailleur, de mise en relation à construire entre l'offre et la demande, de formation de gardiens, etc. La partie PSP est donc, en quelque sorte, la partie émergée de l'adaptation de la gestion

du bailleur à la prise en compte du vieillissement. Or, l'enjeu majeur pour nous, bailleurs, est la question des services. Il ne nous appartient pas nécessairement de la mettre en place, et nous pouvons nous poser la question des partenaires de services susceptibles d'apporter de la qualité de services sur un certain nombre de territoires déshérités, avec de nombreuses personnes âgées.

Patricia MALLET-CHAMPVERT, ANRESPA

Je voudrais compléter les propos de Juliette FURET sur la formation. Il se trouve que nous avons formé 250 personnels de proximité depuis le mois de novembre dans un parc – Grand Lyon habitat – qui œuvre véritablement pour l'adaptation. Nous voyons l'implication très nette des bailleurs sociaux de l'USH, de l'ANRESPA ou de HTC. Cet ensemble témoigne d'une prise de conscience au niveau du logement social. Ce qui nous apparaît problématique, ce sont les populations des communautés, notamment maghrébines, qui subissent aujourd'hui un appauvrissement croissant, avec une absence d'accès aux soins. J'ignore si cette question doit être abordée aujourd'hui, mais nous sommes très inquiets vis-à-vis de cette situation, et nous voyons que la demande n'émerge que dans l'urgence. Les agents de proximité nous confrontent à cette question vis-à-vis de laquelle ils ne trouvent pas de réponse dans la coordination gérontologique, y compris avec les municipalités. C'est une question que nous observons de très près, sans pouvoir y apporter de réponse.

Sigrine GENEST, ACADIE

Concernant la question de savoir si les bailleurs pèsent sur l'ancrage, je n'ai pas eu le sentiment qu'il y avait des enjeux sur ce point. Je ne crois pas qu'il y ait des pratiques visant à déstabiliser les ménages de plus de 60 ans.

La question du paradoxe me semble plus intéressante. J'ai envie de dire que le paradoxe est beaucoup plus réduit que nous le pensons. Si nous observons les choses, les personnes de 60 ans et plus – une fois que les 20 % sont partis et que les autres restent – ne libèrent pas de logements. Nous sommes dans la neutralité la plus absolue et ils ne sont concurrents de personnes : ils sont chez eux. La question du paradoxe pourrait se poser sur la question physique du logement. Nous avons beaucoup travaillé là-dessus, et j'ai été frappée par l'importance de cette question au regard de sa réalité et de son importance pour les personnes âgées. M. HARZO disait que même s'ils se trouvaient dans un logement plus adapté, les relogés du renouvellement urbain ne s'y retrouvaient pas. Pourquoi ? Parce qu'une grosse partie de l'adaptation ne se fait pas par des barres, des poignées, mais se fait en posant le buffet ou la bonne chaise qui convient. Ces adaptations faites pour circuler dans le logement sont produites par le ménage lui-même avec un petit coup de pouce. Elles sont aussi éminemment réversibles. Donc le paradoxe affirmant que nous devrions faire des logements adaptés pour les personnes âgées me semble inexistant. La seule question que nous pouvons nous poser est celle de la mutation. Nous nous apercevons que les personnes la refusent. Pourquoi ? Parce que le cahier des charges de cette mutation est extrêmement pointu. Globalement, cela consiste à descendre de deux étages et à réduire le logement d'une pièce, dans la même cage d'escalier. C'est assez facile à traiter : nous pouvons flécher le logement qui correspond au cahier des charges, et nous dire que le jour où ces personnes sortiront, elles iront là-bas. Mais je

pense que quantitativement, c'est extrêmement marginal. Nous ne sommes donc pas situés dans un paradoxe massif. Nous pourrions nous dire, si nous en avons envie, que nous avons une politique d'exception pour ces situations. Mais nous aurons libéré un logement, et nous aurons toujours un logement pour mettre un DALO.

Juliette FURET, USH

Je trouve qu'il est extrêmement réducteur de dire que l'adaptation des logements consiste à placer un buffet. Nous sommes fortement interpellés pour proposer aux locataires des logements suffisamment confortables pour faire face à leur vieillissement. Ce sont des investissements spécifiques. Le faire « en pagaille » coûte de l'argent. Je pense donc que nous avons intérêt à optimiser ces investissements, et les utiliser à bon escient pour des personnes qui sont dans ces situations. Nous pourrions également parler de la concentration des personnes âgées dans certaines cages d'escalier. Cela peut nous poser problème au regard d'un reclassement en ERP : nous sommes obligés d'avoir des politiques attributions sélectives pour éviter de nous retrouver avec des pompiers qui nous signalent la présence de fauteuils roulants et nous demandent d'installer un groupe électrogène. La question de l'articulation entre une politique patrimoniale et une politique d'attribution a toute son importance. Elle n'est pas uniquement marginale, c'est une véritable contrainte pour les bailleurs. De ce point de vue, je dis qu'il y a un paradoxe dans les politiques publiques, qui ne tiennent pas compte d'injonctions parfois incohérentes les unes avec les autres. Ce sont ces injonctions que nous essayons de gérer.

Christian HARZO, OSL

Tous les compléments que vous venez d'apporter sont présents dans mon rapport. Malheureusement, compte tenu des contraintes de temps, je n'ai pas eu le temps de détailler les différents types de réponse des bailleurs lors de mon intervention. J'ai évoqué les interventions sur le patrimoine existant, sur l'offre nouvelle, sur les parcours résidentiels, sur la gestion locative, y compris la formation. Mme MALLET-CHAMPVERT évoquait la politique de Grand Lyon Habitat, qui se trouve être tout à fait en pointe sur la question du vieillissement. Mais à côté de cela, l'autre office qui intervient sur la même agglomération nous a indiqué qu'ils en étaient à peine à essayer d'avoir une visibilité sur ce qui est adapté ou adaptable dans leur parc. Les offices n'en sont pas tous au même stade. Le dernier point concerne le recours à des partenariats, avec des sociétés de services. Il n'y a donc pas de contradiction entre ce que j'ai dit et ce que vous venez d'ajouter. Je n'ai simplement pas eu le temps de l'aborder.

Phuong Mai HUYNH, PUCA

La réponse de Sigrine GENEST est très tributaire du champ de l'étude, c'est-à-dire des personnes de la tranche d'âge de 58-63 ans, la tranche des jeunes seniors bien alertes. Peut-être que nous n'avons pas besoin de travaux d'adaptation dans cette tranche, et qu'il suffit de pousser un meuble pour pouvoir circuler plus facilement au sein du logement. Par contre, je souhaiterais savoir quel est l'avis de l'immobilière 3 F quant aux résultats de cette recherche et quelles suites compte-elle y donner ?

Christophe LHEUREUX, Immobilière 3 F

Pour nous, cette étude tombe à point nommé, puisque nous devons engager une réflexion sur notre projet d'entreprise 2011-2016, projet dans lequel le vieillissement de la population va avoir une part extrêmement importante. Les résultats de Sigrine GENEST, ainsi que tout ce qui se dira aujourd'hui, seront pris en compte en termes d'adaptation de logements et de travaux sur le parc. Ce sera également pris en compte en termes de développement des services autour de la prise en charge des personnes âgées. J'ajouterais même une autre problématique, ayant trait aux problèmes de santé mentale, qui se posent de plus en plus parmi nos locataires.

Martine TEIL, Conseil Général de la Drôme

Je me suis interrogée sur la présentation de Mme GENEST, au sens où le résumé de son intervention porte sur la légitimité des personnes âgées ayant des revenus confortables à bénéficier d'un maintien dans les lieux. Mme GENEST a souligné que si l'un de ces ménages quittait le parc social, il serait remplacé par un DALO. Mais je me dis que, du point de vue des politiques publiques et du DALO, ce n'est pas aussi évident que cela, en matière d'action sociale.

Sigrine GENEST

La question était très contextuelle et posée au moment de la période préparatoire à la loi. Elle devait porter sur les préparatifs en termes d'optimisation du parc social et les efforts menés pour prendre en charge et bien faire vieillir la population existante. Nous avons donc exploré la question, de deux points de vue : quantitativement, que gagnerait-on à accélérer le départ des ménages au moment du passage à la retraite ? Sur ce point, nous avons constaté entre 0,16 % et 0,8 % de taux de rotation, soit un enjeu quantitatif très modeste. Ensuite, nous nous sommes posé la question de l'intérêt que pouvait représenter le maintien dans ce statut particulier, et avons tiré un certain nombre de conclusions. Ces conclusions nous laissent penser que ce maintien accompagne plutôt positivement l'anticipation que font les ménages des conditions de leur vieillissement. Cette conclusion visait donc à dire : « il n'y a pas de raisons de vouloir accélérer le mouvement, laissons jouer le mouvement naturel ». Ce mouvement naturel, qui permet à des ménages de quitter le parc social spontanément, est suffisant pour assurer une rotation propre à mettre en place un droit au logement.

Stéphane LE BOULER, DREES

Dans le deuxième exposé, le maintien a été exposé comme un choix lucide, pouvant être anticipé, en particulier chez un certain nombre de femmes âgées, de façon à garder un soutien de proximité lié à l'ancrage. Mais il ne faut pas méconnaître le risque d'enfermement auquel peut correspondre le maintien à domicile : enfermement si l'entourage et l'environnement ne sont pas à la hauteur, mais aussi si la coordination gérontologique est inexistante, comme cela peut être le cas sur une partie du territoire. Il faut donc considérer que le grand âge est un moment de rupture lié au veuvage et à un certain nombre de situations de santé critique ou de perte d'autonomie brutales. Il faut donc être en capacité de répondre à ces ruptures,

voire les anticiper. Ni moi, ni mon ministère ne souhaitons aller contre un soutien à domicile de qualité, mais il faut aussi que la réflexion sur l'adaptation du parc considère cet environnement et ces situations de rupture.

Pascale ECHARD-BEZAULT, DATAR

Je souhaiterais savoir si cette problématique du vieillissement du parc social va être prise en compte dans un plan global, avec un accompagnement de cette population, une prise en compte spécifique, et parallèlement, des endroits où le vieillissement, marginal, ne sera pas pris en compte. Si cette prise en compte n'est pas pointée comme quelque chose de nécessaire pour l'habitat social, ne risque-t-on pas de voir émerger des inégalités entre certains types de territoires et certains types de population dans les logements sociaux ?

Béatrice HERBERT, ANIL

Je voudrais vous poser la question de l'association des acteurs du secteur médico-social à l'adaptation. Plusieurs travaux ont été menés dans différents secteurs, et l'articulation en tant que telle est un véritable problème. Par ailleurs, je vois que nous parlons de maintien dans des lieux légitime ou illégitime, mais que nous évoquons peu des sorties, du passage du logement à l'établissement, ou à des formules intermédiaires. Avez-vous différencié l'approche en fonction des tranches d'âge ?

Dans les publics déjà dépendants, matérialisés par l'APA, avec toutes les limites que l'on peut y mettre dans le parc social, les gens déjà dépendants qui vivent dans le parc social sont rarement évoqués. Est-ce que vous avez tenu compte de cette césure ? Est-ce que vous avez tenu compte de la sortie du parc social, accompagnée ou pas par le bailleur ?

Jean-Pierre SCHAEFFER, CDC

Dans la description que Sigrine GENEST a faite des personnes ayant une marge de manœuvre, je me suis demandé si nous ne pouvions pas prolonger ce type d'analyse vers le parc privé, puisque ce qu'elle a décrit pourrait presque s'appliquer à des stratégies dans des copropriétés. Je souhaiterais savoir si le PUCa a déjà établi des mécanismes comparables d'implication, d'ancrage dans le parc privé, avec des stratégies proches de ce qui a été décrit pour les locataires qui ont une marge de manœuvre.

Sigrine GENEST

Nous sommes partis de l'hypothèse que le statut du locataire social comprend deux caractéristiques : le droit au maintien dans les lieux et la modicité du loyer. Nous pouvons trouver des caractéristiques similaires dans le domaine privé, où la propriété peut être considérée comme un droit au maintien dans les lieux. Il est également vrai qu'arrivé à un certain âge, le fait d'avoir terminé ses remboursements donne des marges de manœuvre financière. Nous pourrions donc dresser un parallèle avec des copropriétés modestes, plutôt situées en grande périphérie, puisque certaines d'entre elles ont des caractéristiques physiques en termes de services assez proche de celles que nous trouvons dans les quartiers

d'habitat social. Nous pouvons donc trouver des points de ressemblance, mais nous ne nous sommes jamais posé la question de savoir s'il était légitime ou pas de rester dans sa copropriété.

Christian HARZO

Par rapport à votre question, Mme FURET, ce n'était pas le cœur de la recherche. En revanche, nous retrouvons cette question à travers les types de bailleurs. Lorsque je parlais de plans stratégiques « vieillissement » ou de possibilité d'aménager des parcours résidentiels, nous trouvons en exemple le bailleur que j'ai cité tout à l'heure, qui a établi des partenariats avec d'autres bailleurs qui ont un parc de foyers logements ainsi qu'avec une EHPAD, avec une réservation de logement.

Patricia MALLET-CHAMPVERT, ANRESPA

C'est vrai qu'ils ont poussé la réflexion assez loin et qu'ils agissent. Ils sont propriétaires d'EHPAD avec un gestionnaire, la CCPA, qui est un très bon gestionnaire associatif et non lucratif. Ils ont effectivement 10 places réservées pour des locataires du parc social. Mais aujourd'hui, une collaboratrice [de Grand Lyon Habitat] a la tâche difficile d'aller chercher des retraités qui voudraient aller en EHPAD et elle ne trouve personne. Il faut savoir que les montants demandés pour intégrer un EHPAD sont dissuasifs et que cela ne se fait pas si facilement. Il est aussi vrai qu'il y a du médico-social dans le logement social, mais que ces deux mondes ont quand même du mal à cohabiter. Il faudrait que les gens se mettent ensemble. Nous essayons de faire en sorte que s'instaure une pratique, une habitude, qui nous permettent de communiquer avec ces retraités et trouver la bonne cible : qui, des locataires du logement social, va pouvoir aller dans ces EHPAD ?

Séance 2

Adaptation du logement, du quartier et de la ville

Séance 2

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

Hervé LESERVOISIER, *Logement français*
Pierre LUCOT, *agence Pierre au carré*

Hervé LESERVOISIER

Directeur du développement social pour l'habitat au sein du groupe Logement français, je suis en charge des questions de gestion et de production de logements adaptés pour les populations junior, senior, et celles qui sont en marge de la vie sociale. Je suis également en charge de toutes les questions relatives à l'adaptation du parc du fait du vieillissement de la population.

En mai 2008, j'avais présenté, ici même, le résultat d'une étude menée avec le CRIDEV. Je souhaiterais donc centrer mon propos sur les évolutions de cette étude. Comme vous le savez, le Logement français est un groupe implémenté sur trois régions. Je vais être amené à revenir sur les questions territoriales et locales, qui sont importantes du fait de la prise en compte des problématiques territoriales par les acteurs locaux. Je dirais que ces prises en compte sont à géométrie variable, car depuis deux ans, beaucoup de choses ont changé sur la problématique du vieillissement. Aujourd'hui, et de notre point de vue, les réservataires ont une attitude différente : les communes, par exemple, se sont véritablement emparées de la question du vieillissement et attendent des maîtres d'ouvrage et des bailleurs sociaux une politique de services ou une politique sociale. Par ailleurs, tous les professionnels de l'habitat se sont accaparés la loi handicap 2005, qui est très contraignante sur le champ de l'accessibilité, notamment pour les maîtres d'ouvrage. Enfin, le troisième élément qui apporte de la facilité sur la mise en place de toutes ces politiques est la loi relative au Grenelle de l'environnement et au développement durable.

Au début des années 1990, le Logement français s'était engagé sur ces questions. À cette époque, je venais d'entrer dans le groupe, et je m'occupais plutôt des jeunes, tandis que l'un de mes collègues s'occupait des personnes âgées. Nous avons engagé des travaux sur la ville de Vanves, aux côtés de son CCAS, pour savoir comment nous pouvions apporter des prestations qui simplifieraient la vie quotidienne des locataires âgés. Mais passées les premières années euphoriques de l'innovation, ces questions furent banalisées, et furent davantage considérées sous l'angle d'un héritage que d'une réflexion dynamique ancrée dans une approche continue.

Aux côtés du CRIDEV, nous avons décidé de relancer ces questions à l'appui d'une méthode de lecture et de diagnostic, pour faire en sorte que la maîtrise d'ouvrage, la gestion locative et les équipes sociales puissent travailler de façon beaucoup plus coordonnée et plus continue, et aboutir à une véritable politique

susceptible d'être déployée sur l'ensemble des sept sociétés du groupe. Nous nous sommes rendu compte que si cette approche expérimentale était vertueuse en son attention, elle rencontrait des limites en termes d'essaimage, et de transférabilité, et sommes parvenus à la conclusion qu'elle ne devait pas être cantonnée à un seul morceau de territoire, mais bien globalisée.

Depuis le mois de mai dernier, nous avons décidé de ne pas appréhender la question du vieillissement sous l'angle social comme nous l'avions fait il y a une vingtaine d'années, mais véritablement sous l'angle de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion locative. En effet, cette question du vieillissement interpelle véritablement le maître d'ouvrage dans son travail au quotidien. Du côté de la gestion locative, et du fait du rôle récent et nouveau des réservataires, nous voyons une prise en compte de la question sous l'angle de la qualité de service : comment optimiser la gestion de proximité mise en place pour répondre à la demande de certains ménages qui éprouvent des difficultés ? Sur le volet social, les équipes du groupe travaillaient et essayaient de mettre en place des services d'aide à la personne dans les collectivités territoriales. Ces différents travaux, menés dans le cadre de cette étude, nous ont amenés à avoir un autre regard sur ces questions.

Outre le vieillissement du parc (avec plus de 21 % des ménages ayant plus de 60 ans ; 12 % des ménages ayant plus de 65 ans — avec les attentes afférentes à cette tranche d'âge), et au-delà des concepts propres au CRIDEV (notion de capacité d'autonomie, des personnes âgées, de convenance d'espaces de vie), notre ambition était de retourner la grille de lecture des fameux GIR, grille peu aidante si nous nous placions dans une logique de confort d'usage et de développement de l'autonomie de ces ménages. Nous avons donc dressé une synthèse des facteurs qui a évolué depuis deux ans, et définit une notion de « confort d'usage », notion à placer dans le champ de l'accessibilité et surtout de l'adaptabilité. L'idée était que nous puissions équiper nos logements dans une logique d'usage pour tous, de 7 à 77 ans, et créer des logements « non discriminants ».

Nous avons donc porté nos travaux sur deux axes :

- la question de l'accessibilité, en combinant nos obligations sur le handicap tout en répondant aux injonctions de type sûreté, notamment sur les quartiers de renouvellement urbain
- la question de l'adaptabilité, en réalisant des aménagements à minima

Pour ce faire, nous sommes partis sur des travaux de confort minimal que nous avons développés avec différents réseaux, autour de menus de travaux d'un montant d'environ 4000 €. Nous nous sommes rapidement aperçus que nous étions loin du compte, car la mise en place d'une politique de services adaptés à la demande exigeait des montants doubles. Pour cette raison, nous avons décidé de revoir notre bordereau de travaux pour faire en sorte que les équipes achètent des matériaux et des équipements non discriminants et confortables pour les 7 à 77 ans.

Pierre LUCOT

Bien que je n'en sois pas membre, j'ai travaillé avec le CRIDEV sur cette opération pour le PUCA. Je suis directeur d'une agence d'architecture. Lorsque nous avons repris l'étude initiée il y a 4 ans par le CRIDEV pour voir comment l'occupation

des logements des personnes demandeuses avait évolué, Hervé et moi avons été très surpris de voir que la réappropriation de l'espace aménagé avait été faite. C'est en partant de cette analyse, conjuguée aux trois points de la qualité d'usage, que nous nous sommes dit que le « mieux-être » apporté aux personnes dépendantes avait été parfaitement approprié par les personnes valides, puisque de jeunes couples s'étaient installés dans ces logements.

Vis-à-vis de cette approche, il nous paraît très important que cette politique d'adaptation doit être au bénéfice de tous. Cela a été évoqué dans la problématique de l'accessibilité, mais aussi au sein même du logement. Pour ces raisons, notre approche est plus opérationnelle. Nous devons travailler sur le cahier des charges, sur le fait que la commande de travaux des logements prenne en compte la notion de qualité d'usage pour tous. J'en veux pour preuve que le cadre de logement défini dans ces travaux ne se limite pas aux logements F1, mais s'applique aussi bien aux F2 et aux F3. Nous allons donc conserver cette possibilité pour les personnes âgées. Cette politique d'adaptation pourra aussi bénéficier aux familles plus jeunes, avec enfants. Il est donc très important de recentrer notre approche sur cette qualité d'usage.

En termes opérationnels, nous allons commencer par travailler sur les projets de relocation d'espace : lorsqu'un appartement sera libéré, quelle politique d'achat et quelle pratique de travaux seront mises en place pour que ce logement soit potentiellement capable d'accompagner une perte d'autonomie. Cette approche globalisante nous paraît intéressante et la plus porteuse. En effet, l'adaptation peut être la pause d'une barre ou le bon positionnement d'un buffet, mais ce n'est pas que cela, car l'espace global doit aussi permettre cette adaptation.

Séance 2

Évolution des politiques et des pratiques professionnelles pour l'adaptation des logements des personnes âgées à faible revenu

Pierre HAMELIN, *PACT Béarn - Bigorre*
Bernard THUMEREL, *AIDA*

Pierre HAMELIN

Je vais vous donner les trois piliers de la démarche qui a structuré notre réflexion :

- Une entrée par les personnes concernées, avec une analyse de profil et de portraits de personnes âgées modestes et pauvres, avec un travail sur deux catégories de revenus : une première se situant clairement dans le champ des minima sociaux, et une deuxième catégorie d'ayant droit aux aides d'amélioration et d'adaptation de l'habitat.
- Un travail sur quatre territoires différenciés : le Béarn, les Hautes Pyrénées, l'Indre-et-Loire et la Ville de Paris, avec la conduite d'une analyse des systèmes d'acteurs et des pratiques professionnelles sur ces différents territoires.
- Les dispositifs, leur fonctionnement, de façon à déboucher sur une série de préconisations pour faire évoluer les situations à partir des constats

Profil et « portraits types »

Nous avons relevé deux grandes figures d'adaptation au domicile dans le parc privé :

- une figure d'adaptation, qui renvoie à une logique préventive, avec des personnes ayant une faible perte d'autonomie
- une figure curative, avec des personnes clairement dépendantes

La recherche-action a permis de relever un certain nombre de situations émergentes, qui semblent être de plus en plus prégnantes sur les différents territoires :

- La question récurrente des situations d'urgence
- Les phénomènes de recohabitation, qui renvoient à la question du domicile choisi ou subi
- Le constat de travaux inadaptés ou insuffisants pour répondre à la réalité des besoins, qui nous renvoie au contexte d'intervention technico-économique des situations et des personnes
- Les personnes âgées en situation d'habitat indigne ou d'habitat en déshérence, que les politiques menées ces derniers temps sur la question de l'habitat insalubre et indigne ont permis de mettre en évidence. Sur cette forme d'habitat qui pâtit d'un retard très important en matière d'entretien, notre interrogation porte sur le statut de propriétaire, qui, s'il présente un certain nombre d'intérêts économiques, conduit parfois aujourd'hui à des situations de personnes « en bout de course » quant à leur domicile familial

Dans le champ qui nous intéresse, celui des personnes âgées modestes et pauvres, les charges des travaux de copropriété ne peuvent plus être assumées – notamment les charges –, avec des conséquences en termes d'exclusion de la copropriété.

Nous avons une autre figure, celle des anciens jeunes actifs des années 1960-1970, qui à cette époque, ont fait construire des maisons sur deux niveaux, et qui se retrouvent aujourd'hui dans des contextes très pénalisants en matière de maintien à domicile à long terme.

Enfin, une dernière figure de plus en plus importante vis-à-vis du grand âge, a trait à la question au maintien à domicile des personnes désorientées.

Il est donc évident que les revenus seuls ne suffisent pas à définir la problématique, qui renvoie à bien d'autres caractéristiques, notamment l'isolement géographique et social.

Bernard THUMEREL

L'ambition de cette recherche-action était de partir du présupposé suivant : l'évolution des pratiques professionnelles et de la société en général nous permet de considérer les praticiens de terrain comme acteurs à part entière de la construction de la problématique, de la structuration de l'analyse, voire des débouchés en termes d'idées ou pistes. Notre parti pris a été d'essayer de regrouper des acteurs de terrain (et non des institutionnels) pour les confronter à notre sujet.

Or, nous nous sommes aperçus que la problématique posée par l'appel à projet de recherche ne les interpellait que de façon indirecte. En effet, le fait de s'interroger sur les personnes modestes et pauvres ne leur apparaissait pas du tout comme une évidence, et ces acteurs souhaitaient contourner le problème. Selon eux, le sujet n'était pas « les personnes âgées modestes et pauvres », puisque par essence, le statut professionnel des acteurs sociaux était conditionné par le fait que les textes et les réglementations fondaient leur activité professionnelle sur des seuils de revenus déterminants leur légitimité à agir. En revanche, les acteurs sociaux se sont montrés intéressés sur le « comment agir » au regard de ce qu'ils percevaient de dysfonctionnements ou d'anticipation en termes de prospective vis-à-vis de leur relation de prestation face à ces acteurs. Ils nous ont donc amenés progressivement à reconsidérer leur position sur deux pôles : la nature des dispositifs qui conditionnaient leur action et déterminaient les publics éligibles, et les personnes à part entière. Les acteurs sociaux ont fait en sorte que le débat se place toujours dans une prospective, soit quelle était la tendance de l'évolution et de quelle façon il fallait considérer ces deux dispositifs dans une perspective de maintien d'une qualité de réponse (ou d'évolution d'une qualité de réponse).

Dans un tel contexte, nous ne sommes pas partis de l'analyse des systèmes d'acteurs, mais de la parole de ces systèmes d'acteurs constitués. En effet, dans les vingt dernières années et au regard de la décentralisation, les acteurs ont été contraints à des pratiques de collaboration entrant dans une logique organisationnelle de leurs missions qui a beaucoup changé. Par ailleurs, leurs cultures professionnelles ont relativement évolué, puisque nous ne sommes

désormais plus situés dans un contexte où chacun revendique sa légitimité et place son identité et son ultra compétence dans le débat. Au contraire, nous avons des champs de chevauchement. Sur la question de l'adaptation du logement en particulier, nous nous apercevons que le champ est en effet investi par tout le monde, mais n'est partagé par aucun. En somme, tout le monde a sa propre appréhension, intuitive ou professionnelle, du problème, mais le travail de rationalisation de cette superposition n'a pas été réalisé.

Je ne vais pas entrer dans le détail de chacun des quatre contextes, car vous le trouvez dans le rapport. Je vais me contenter de vous tracer rapidement ce qui ressort de commun.

Tous ont dit : « nous sommes déterminés, en tant que professionnels, par les dispositifs. Nous n'existerions pas dans nos missions et dans nos actions si les dispositifs n'existaient pas ». Or, pour la majorité, ces dispositifs sont de niveau national et conçu pour cette échelle. Ces dispositifs sont également inscrits dans une logique institutionnelle supportée par une très bonne bienveillance, mais qui, dans le même temps, provoque beaucoup d'effets pervers. Du point de vue des acteurs de terrain, il existe une concurrence institutionnelle. Or, selon eux, un dispositif doit être traçable par rapport à un autre.

Par ailleurs, en termes de communication, nous sommes aussi dans quelque chose qui doit être reconnu. Ce qui fait que chacun est pauvre à soi, et détermine les éligibilités que tout le monde déclare être superposable, mais qui, dans la réalité, sont souvent positionnées les unes à côté des autres. Dis autrement : « la compétence professionnelle des acteurs de terrain, c'est savoir tricher avec les dispositifs pour pouvoir s'adapter à la singularité de l'individu ». C'est reconnu de façon transversale. Il est intéressant de remarquer que cette culture commune fait consensus, que les acteurs soient du côté de l'habitat ou du côté des services à la personne : face à la situation individuelle, ils sont tous obligés d'accommoder quelque chose qui relève de l'ultrarationalité. Ces dispositifs peuvent être nationaux ou locaux, mais les acteurs ne prennent pas les mêmes risques de l'un à l'autre. De ce point de vue, nous sommes donc placés dans un contexte assez nouveau par rapport à ce que pouvaient être les travaux sur « l'adaptation de l'habitat » ou sur le « vieillir et habiter » d'il y a une vingtaine d'années. La capacité réflexive, voire inventive, des acteurs de terrain est également démontrée dans les travaux. Cela étant, dans ce contexte particulier de la réforme des collectivités, il a été extrêmement difficile d'aborder cette question et d'approfondir les pistes : les acteurs sociaux – opérateurs de terrain ou institutionnels – que nous avons rencontrés étaient assez inhibés au regard de leur propre devenir. Cette difficulté a présenté une limite importante à l'hypothèse que nous avons formulée.

Nous sommes situés dans un contexte où nous devons nous interroger sur le fait que les dispositifs ne sont pas déterminants de la demande, et nous demander ce qui se perd en termes de qualité de réponse à cette demande. Cela pose la question de la pertinence du dispositif au regard des situations à traiter. Est-ce que tout le monde est en situation d'équité par rapport à ces dispositifs ? N'y a-t-il pas des exclusions ? C'est de cette façon que les professionnels ont repositionné la problématique de la recherche. Ils nous ont dit « sentir que le public était en train d'évoluer », ajoutant qu'ils avaient su « tricher avec les dispositifs au présent et les acteurs qu'ils connaissaient ».

L'évolution du public est certes liée à sa paupérisation, mais aussi à une augmentation des complexités et des diversités des situations, dont nous pouvons nous poser la question de la cause. Les professionnels nous disent que le véritable problème est de faire face à ces nouvelles situations émergentes, tout en étant coincé entre la diminution des moyens et l'augmentation de la complexité.

Parallèlement à cela, dans leurs relations directes aux personnes, les questions qui préoccupent les professionnels sont celles de la diminution de leurs propres moyens (et donc la possibilité de continuer à répondre aux situations), et la prise en compte de la disparition des alternatives entre le maintien à domicile et le soin dans un établissement, qui les conduisent à répondre par de l'adaptation à des situations qui sont finalement des formes de contraintes, le choix du maintien à domicile n'étant désormais plus volontaire pour toutes les catégories de publics. Globalement, les deux grandes questions qui apparaissent sont les suivantes :

- Est-ce que, pour ces publics, le maintien à domicile est toujours un choix (dans une dimension prospective au regard de la situation particulière de l'adaptation) ?
- Est-on en mesure de répondre à la complexité des situations des personnes qui, du point de vue des acteurs de terrain, est aujourd'hui en situation d'évoluer ?

Pierre HAMELIN

Concernant notre troisième entrée, articulée sur l'analyse des dispositifs par territoire, la recherche-action met un coup de projecteur sur l'émiettement des situations après plusieurs années de politiques très centralisées. Nous formulons l'idée que le vieillissement des populations et l'adaptation des domiciles sont aujourd'hui laissés à l'intelligence des territoires. Ce travail sur l'adaptation des domiciles correspond à une double commande, avec d'une part, une commande en termes de politique publique et de l'autre, une commande de la personne, articulée sur un projet très intime. Pour ce qui a trait aux points saillants, il faut reconnaître que l'adaptation des domiciles renvoie prioritairement à quelques interventions très pratico-pratiques qui permettent de vivre correctement à domicile. L'intervention sur l'habitat ne règle pas tout, puisque l'environnement de services est indispensable. Nous avons également une mise en relief de la disparité croissante des dispositifs, qui fait qu'en fonction des situations rencontrées sur le territoire, les personnes âgées peuvent se retrouver dans des situations diversifiées, alors qu'elles ont potentiellement droit aux mêmes aides. En ce qui concerne les acteurs du système, nous pouvons retenir le sentiment d'une paupérisation des publics de manière plus ou moins fondée et argumentée. Par ailleurs, la personne âgée n'est pas nécessairement à l'origine de la demande du projet d'adaptation, ce qui pose de très nombreuses questions. Enfin, nous pouvons dire qu'il n'y a pas ou qu'il y a peu d'accompagnement des publics tout au long du projet pour faciliter l'appropriation.

Concernant les propositions, elles se structurent autour d'un glissement que nous présentons de façon quelque peu schématique : en gros, nous sentons que sur le champ des personnes âgées modestes et pauvres, nous sommes passés d'une logique d'amélioration et d'adaptation de l'habitat à des logiques de traitement de la précarité, qui apparaissent plutôt comme des compensations portant bien au-delà de la question sur le logement.

Bernard THUMEREL

L'idée était de faire apparaître des enjeux assez généraux aussi bien que le paradoxe structurel des dispositifs que j'ai évoqué : les politiques publiques mettent en œuvre des dispositifs assez standard, très éloignés de la singularité des situations personnelles, ce qui provoque un décalage entre la nécessité de répondre, dans le détail, à des contextes, et les dispositifs, qui portent des réponses très simplificatrices. Ce paradoxe structurel, cette simplification, renforce la variable d'ajustement ou le facteur de qualité qu'est le professionnel de terrain. Il faut prendre conscience que sur un thème comme celui-là, nous sommes dans une situation de tension entre une politique publique « caricaturale dans ses modalités », et une qualité portée par les systèmes territorialisés de services aux personnes, services dans lesquels j'intègre l'habitat. Au regard de l'augmentation du nombre de personnes âgées et de la diversification des situations complexes, nous ne pouvons pas atteindre un seuil d'implosion du système. Dès lors, nous pouvons nous demander s'il n'est pas nécessaire de nous interroger sur les processus de conception des dispositifs.

Le deuxième point que nous avons constaté est relatif aux iniquités à réguler. Effectivement, le territoire de la nation n'est pas homogène. Nous le voyons dans la réforme des collectivités, où le contexte métropolitain présente une parfaite superposition entre le territoire administré, le territoire géré, et le territoire développé. Toutes les fonctions publiques sont superposées à l'échelle territoriale.

Un autre aspect concerne la complexité à intégrer des dispositifs sectoriels, qui, élaborés au niveau national, pourraient s'enrichir de la créativité des organisations territoriales. La décentralisation, qui est un véritable enjeu, structure la relation entre les acteurs de terrain. Aujourd'hui, nous pouvons observer, à l'échelle des pratiques des conseils généraux, des dynamiques de « bottom-up » où le conseil général observe des expérimentations organisées à l'échelle de coordination, pour revenir vers le général de son dispositif. Nous ne voyons pas de dispositifs nationaux organisés dans cette logique, sauf de façon sectorielle. Les caisses de retraite ou les réseaux procèdent par exemple à des expérimentations du local vers le national, dans leur propre logique, mais n'organisent pas ces pratiques d'expérimentation au niveau national et/ou de façon coordonnée.

Partant, se déclinent quelques pistes :

- Accompagner les évolutions à partir des territoires de terrain, par des formes de recherche-action, des expérimentations locales, et travailler à l'évolution de la diffusion des impacts à travers les formations initiales et l'animation des réseaux. En effet, nous nous apercevons que l'une des difficultés de congruence entre les professionnels et les pratiques tient au fait qu'au regard des formations initiales, ou des possibilités de formations continues, cette interpénétration entre habitat et service n'est pas organisée.
- Organiser le décloisonnement des initiatives vers une complémentarité des dispositifs, autant au niveau national que dans le cadre de la décentralisation. Comme nous l'avons vu à travers les exemples, l'intégration de la question du vieillissement à un projet territorial permet d'aller beaucoup plus loin en termes d'accompagnement et de suivi, grâce à la mutualisation des ressources humaines

en ingénierie, ou au croisement des financements, qui permettent d'apporter des financements territoriaux à l'action sociale ou à certaines dimensions de l'habitat.

- Créer des espaces, à l'échelle administrée, permettant de travailler sur l'anticipation et l'évolution des pratiques, avec la possibilité d'organiser à son échelle les capitalisations et les transferts, avec les questions afférentes sur le rôle de la recherche dans l'ingénierie de ces dispositifs.
- Coordonner des réflexions des grands acteurs (ministères, services de l'État, et caisses de retraite) sur l'innovation au niveau national, de façon à supprimer les initiatives de réflexion propre aux logiques individuelles de chacun de ces acteurs.

Séance 2

Les usages de l'habitant vieillissant. Espace pour la rencontre des acteurs

Michel TEULE, *CERFISE*

Notre démarche visait à interroger le système de prise en charge de la vieillesse à partir d'un débat initié entre acteurs de terrain issus de différents milieux professionnels et institutionnels. Ce débat a été alimenté par un travail d'observation et de questionnement du vécu des personnes vieillissantes modestes et pauvres dans la ville, leur habitat et son environnement social et urbain.

La démarche repose sur un postulat général, celui que les questions posées par l'augmentation de la proportion de personnes âgées ne se résument pas à des problématiques d'assistance et de politiques sociales ou de santé, de financement des retraites et du minimum vieillesse ou de développement d'emplois de services dédiés. Certes tout ceci est nécessaire mais en entrant dans la compréhension des phénomènes liés au vieillissement de la population par l'une ou l'autre de ces questions, le risque pour les politiques publiques est de se limiter à la promotion d'une somme d'approches spécifiques, une collection d'offres d'aides ou d'accompagnement au vieillissement destinée chacune à répondre à un type de besoin indépendamment des autres. Tout particulièrement, s'il s'agit de favoriser le maintien à domicile, le risque est d'oublier l'habitat au sens large : un environnement urbain et social, une insertion dans un territoire, les moyens pour s'y déplacer afin d'accéder aux ressources et de maintenir et développer des échanges. Tout un système complexe pouvant être propice, justement, à une qualité de vie. Celle-ci, et quelque soit le niveau économique des personnes, pouvant être décrite a minima comme : être chez soi dans son quartier, sa ville, son village, y vivre en se sentant en sécurité. Ce qui somme toute ne concerne pas seulement la part vieillissante de la population mais bien son ensemble.

Cependant, face à la simple augmentation numérique des personnes âgées, il est légitime d'interroger si ce phénomène ne fait pas émerger de nouveaux besoins sociaux ? Et ce faisant, interroger aussi s'il peut renouveler ou non et comment, l'ensemble du système d'intervention à destination de la vieillesse et plus généralement les politiques d'aménagement et de gestion de la ville.

Ceci peut apparaître une gageure alors que les habitudes institutionnelles et les cloisonnements disciplinaires sont tenaces, mais, dans une période où le paradigme du développement durable semble devoir pénétrer l'action publique et la mise en œuvre des politiques sectorielles, certains dépassements sont possibles. Au premier rang de ceux-ci nous mettrions volontiers le manque de coordination d'acteurs qui, travaillant en direction des mêmes catégories de la population, appartiennent à des institutions et des mondes professionnels différents. Pour ce faire, nous avons privilégié l'approche des animateurs des politiques locales qui sont aussi ceux qui alimentent la réflexion stratégique au sein de leurs institutions.

Afin que chacun rencontre d'autres, qu'ensemble ils mènent une discussion sans a priori, nous avons établi un espace de débat ancré sur le concret des pratiques professionnelles. Ainsi, avec pour objectif d'initier un travail d'élaboration d'une culture commune, un groupe pluridisciplinaire (architecture, urbanisme, santé, action social, habitat, aménagement...) a été réuni à l'échelle régionale (Provence Alpes Côtes d'Azur) et locale (Marseille et les Bouches-du-Rhône).

Recueil de l'« expertise » de la population vieillissante

Dans les groupes de travail, depuis sa position institutionnelle et professionnelle, chacun a apporté sa propre expertise, sa propre expérience et ses questionnements. Mais, pour tous, la première « expertise » utile a été celle de la population vieillissante de son vécu dans la ville, de ses relations aux institutions, de ses projections. Celle-ci a été apportée à la réflexion des acteurs à travers les éléments recueillis au cours d'enquêtes de terrain réalisées à Arles, Cannes, Marseille et en Gironde.

Les groupes de population observés

Pour comprendre ce qui dans le fait urbain³ contribue à aider chacun à vieillir chez soi, nous nous sommes allés à la rencontre de personnes vieillissantes dans leur quartier. Mais bien sûr « la population vieillissante » n'est pas donnée en elle-même, elle n'est pas une catégorie sociale précise. Ce vocable cache de grandes différences de situations démographiques, sociales, économiques. Certaines personnes âgées sont vaillantes et pleines d'entrain physique, d'autres ont des difficultés à se déplacer et ce n'est pas toujours fonction de l'âge. Les histoires de vies ne sont pas toutes bâties sur un même schéma, les projections d'avenir peuvent être bien différentes. Pour limiter cette hétérogénéité qui rendrait difficile un travail d'analyse qualitative, nous avons choisi de centrer notre regard sur des personnes âgées de 70 ans et plus plutôt « modestes ou pauvres ». Ce dernier critère économique et social est défini par le plafond de ressources que retient l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat pour l'attribution d'aides. L'éventail reste large. Disons que notre population est constituée plutôt d'anciens ouvriers, employés du commerce ou de maison. Certains perçoivent une retraite qui leur « *permet de faire face* »⁴ d'autres simplement le minimum vieillesse ou la pension de réversion de leur conjoint décédé (des femmes en principe). De fait, dans cette part de la population retraitée, les femmes seules, principalement les veuves, sont les plus mal loties. Alors, chacune, mais quelques hommes aussi, doit faire preuve d'adaptabilité, d'ingéniosité pour survivre avec un confort minimum. (« *De toute façon il n'y a que moi à nourrir et je ne mange pas beaucoup* »). Ces « bricolages » sont des pratiques qui leur sont spontanées depuis longtemps, depuis tout le temps. Les générations les plus âgées ont grandi dans le rejet du gaspillage, la recherche du produit au moindre coût. À moins de ne pouvoir se déplacer, aucune ou aucun des plus précaires ne rechigne à faire de long trajet (en bus, le plus souvent) pour aller vers les magasins les moins chers.

3. Par « fait urbain », nous entendons un système complexe et solidaire qui englobe : structure du parc immobilier, moyens de transport et des déplacements, espaces publics, équipements publics et privés, services et ressources, tout autant que liens sociaux, relations de voisinage, réseaux familiaux ou amicaux...

4. Les passages en italique et entre guillemets renvoient à des propos entendus au cours des enquêtes.

Et de fait, vivre en ville c'est d'abord pouvoir s'y déplacer pour accéder à ses ressources, y pratiquer des équipements et des lieux de socialité.

Accéder aux ressources et à l'espace public, mais aussi faire vivre le tissu de relations sociales que chacun possède.

La qualité de l'offre en transport public est première pour que chacun garde la possibilité d'un accès ouvert aux ressources urbaines. Ce qui est particulièrement important pour les personnes modestes et pauvres de tout âge qui mobilisent leur connaissance du territoire de la ville et l'étendue de leurs réseaux sociaux pour contourner leur faiblesse économique. « Aux réseaux sont invariablement liés des échanges de biens, de services, d'information qui dans les milieux défavorisés marquent souvent la différence entre la misère et la pauvreté⁵ ». Les plus anciens ont intégrés cette pratique depuis longtemps, c'est un élément de leur mode de vie, une composante de bonne gestion. Mais, avec le vieillissement, avec le grand âge, le confort physique du déplacement devient indispensable, bien plus que sa rapidité qui n'a plus guère d'importance. À défaut et à moins d'être accompagné, chacun, peu à peu, rechigne à s'embarquer pour un trajet de bus manquant de confort. Et le déplacement comme ressource économique s'efface ne serait-ce que parce que « le cabas devient trop lourd », l'attente entre les correspondances plus insécurisante... Et, alors, ceux-là sont contraints d'accepter de payer le surcoût de leur manque de mobilité en devenant captif des commerces de proximité lorsqu'ils existent.

Vivre dans son quartier, c'est y développer « un entourage » fait de réseaux sociaux, d'une connaissance des autres, d'habitudes de fréquentation d'espaces publics, de lieux d'activités, de commerces... Ce qui demande une qualité des aménagements (pouvoir s'asseoir en chemin et dans les lieux de rencontres, ne pas avoir à lutter contre les automobiles,...)

Enfin, vivre chez soi, « rester à la maison jusqu'au bout » est le souhait le plus partagé de toutes les personnes rencontrées. À peu d'exception, aucune ne souhaite changer de logement et rares sont celles qui parlent concrètement d'adaptation. Beaucoup imaginent bien que le logement ne sera pas adapté à long terme, mais personne ne veut y penser et encore moins mettre en œuvre quoi que ce soit.

Ce n'est pas tant, ici, l'expression d'un déni du vieillissement que celui de la perte d'autonomie que l'on souhaite reculer le plus possible. C'est aussi de cette manière qu'il faut comprendre le peu d'empressement à solliciter une aide ménagère. Car dans un milieu peu habitué à la domesticité, faire appel à un tiers pour effectuer les tâches ménagères c'est reconnaître une incapacité, une dépendance. voire, se déclarer handicapé. Avant d'en arriver là, il y a d'autres moyens, à commencer par l'entraide qui s'inscrit dans une continuité des échanges et donc de la socialité.

Il est en effet légitime de considérer l'entraide, la solidarité et l'aide comme des étapes qui accompagnent la venue de la dépendance (lorsqu'elle vient, ce qui n'est pas le cas le plus général) et ainsi comprendre la difficulté que pose chacun de ces passages. Il faut accepter de passer de l'entraide à la solidarité puis à l'aide.

5. A. FORTIN, Histoire de famille et de réseaux, la socialité au Québec d'hier à demain, Montréal, Saint-Martin, 1987

Apprendre au fil du temps à accepter de donner moins qu'on ne reçoit (d'un point de vue pratique). Accepter sa dépendance c'est aussi mettre en œuvre un système adapté pour éviter d'en subir les conséquences les plus graves : isolement, accidents domestiques...

Ce phénomène explique pour partie que parmi l'ensemble des personnes rencontrées, celles qui bénéficient d'un service d'aide à domicile sont rares.

Deux contextes institutionnels locaux différents

À l'articulation entre le travail de terrain et sa mise en discussion réside une approche du système institutionnelle de prise en charge de la vieillesse à travers ce qui peut être observé particulièrement dans le Département des Bouches du Rhône, mais aussi sur le territoire du Pays Haut de l'Entre Deux Mers, en Gironde.

Bouches-du-Rhône

L'exemple de ce département est celui d'une coordination d'acteurs plutôt limitée à ceux qui œuvrent dans les secteurs médical et social, voire uniquement social. Ce qui ne permet pas de poser quelques questions et de trouver des solutions à la bonne échelle, tout particulièrement en matière d'aménagement de la ville et de développement d'une vie sociale ne laissant personne en chemin.

Cette coordination institutionnalisée au sein des CLIC (Centres Locaux d'Information et de Coordination), malgré la volonté de certains de leurs animateurs, ne laisse que peu de place à des ouvertures et à de la transversalité, par exemple, avec les acteurs de l'habitat et de l'aménagement. Les partenariats avec ces derniers ne sont perçus que par l'entrée « adaptation au handicap ».

Cette situation de cloisonnement n'a pu que s'accroître depuis 2004 et le transfert de la responsabilité des CLIC aux Conseils Généraux. Ce transfert de compétences, en effet, n'a pas été sans effets pour la plupart de ces coordinations qui, par exemple à Marseille et dans les Bouches-du-Rhône, attendent encore que leur soit proposées des directives, une organisation et leur propre mise en cohérence. L'un des CLIC marseillais dépendant du CCAS n'a pas eu trop à souffrir de ce changement, mais d'autres plus fragiles, car non adossés à une collectivité locale ou une institution ont pu à certains moments envisager leur disparition.

Le Pays Haut de l'Entre Deux Mers

Dans le Pays Haut de l'Entre Deux Mers, la coordination des acteurs dépasse la sphère médico-sociale pour inclure celle des politiques de l'habitat. Ainsi, sans rien renier de leur compétences et prérogatives les intervenants traditionnels de la gérontologie ont-ils su s'allier à ceux de l'habitat afin de proposer aux personnes vieillissantes, non pas des solutions face à leur baisse de capacités physiques mais les moyens d'établir un projet de vie à partir de la rénovation de leur logement. Le plus remarquable en la matière est que cette démarche n'a pas été réservée à de nouveaux retraités, mais à des personnes atteignant un grand âge, autour de 90 ans pour celle que nous avons rencontrées.

Ici le rapprochement des acteurs s'est opéré à partir de la fin des années 1990 par le truchement d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans laquelle a été inscrit un volet « maintien à domicile des personnes âgées ». Dans un premier temps, il ne s'est agi que de réaliser des aménagements de confort et de sécurité. Mais, rapidement, les intervenants comprennent que pour de nombreuses personnes le logement est à la fois devenu trop grand et que certaines souffrent d'un manque d'environnement social, de voisinage, simplement. Nous sommes en milieu rural et les maisons sont souvent d'anciennes fermes ou font partie d'un ensemble agricole. Ce qui offre de l'espace mais s'accompagne d'un peu d'éloignement des centres de vie. L'idée alors se fait jour de proposer la recomposition des logements pour réduire l'espace à entretenir en le ramenant à l'échelle de la taille du ménage et, tout à la fois, créer un second logement à louer. Ce qui permet de financer les travaux nécessairement plus lourds que de simple confort, éventuellement de générer un peu de revenus supplémentaires à des personnes qui sont modestes plutôt, même si elles sont propriétaires. Et puis la venue de locataires c'est une façon d'améliorer l'entourage de ces ménages plus ou moins isolés. Ce qui peut contribuer à prévenir la désinsertion et renforce le sentiment de sécurité, toutes choses importantes lorsqu'on atteint un grand âge.

En termes de politique locale, cette démarche présente aussi celle de générer une offre locative nouvelle dans un espace qui en manque, particulièrement pour les nouveaux ménages.

Le choix de ce territoire d'observation permet de mettre à distance les effets des contextes locaux observés en Provence Alpes Côte d'Azur dans la mesure où, s'y opère un rapprochement des territoires institutionnels, porteur de nouvelles dynamiques des politiques territoriales.

Les enjeux politique du vieillissement de la population

La « vieillesse » ne doit pas être confisquée par la médecine ni par l'action sociale qui la réduise à des questions de santé, de dépendance avec pour objectif le maintien à domicile qui serait seul capable aujourd'hui de ne pas faire exploser la dépense publique relative à la prise en charge des personnes âgées dépendantes. L'accroissement des générations âgées par rapport aux générations plus jeunes suscite trop souvent un certain catastrophisme. Il est indispensable d'en montrer le caractère excessif, en situant les processus du vieillissement et les différentes vieillesse dans une double perspective de parcours de vie et de rapports entre générations. Ce qui peut être un cadre pour les politiques d'aménagement.

Les enjeux sociaux et économiques du vieillissement de la population ne se réduisent pas à la santé, la dépendance, le maintien à domicile. Trois phénomènes traduits en domaines d'actions pensés et organisés les uns par rapports aux autres et qui clôturent toute possibilité d'action différente.

Or, l'allongement de la durée de vie qui entraîne une augmentation du taux de personnes âgées ouvre des champs d'action bien plus étendus, non pas tant parce que des personnes vivent plus longtemps qu'auparavant, mais parce que ce fait entraîne un autre, celui de la coprésence de cinq générations au sein de la formation sociale. Ce qui est une réalité qui entraîne la nécessité de (re)définir des politiques et leurs modes de mise en oeuvre : politiques de l'habitat, de l'aménagement, de services, d'activités.

Des politiques non pas dédiées aux « seniors » mais à l'ensemble des générations et capables de produire une ville amène pour tous.

Angélisme dira-t-on avec raison. Mais cet angélisme est celui du développement durable qui, par rapport à notre objet (les personnes âgées modestes et pauvres, mais cela est valable aussi pour les personnes dépendantes, les handicapés) impose de passer d'une définition des politiques publiques à partir de cibles à celle de mode de vie, d'échange et de solidarité (sociale donc également entre générations).

Pour conclure, notons quelques uns des points forts transmis par les personnes âgées rencontrées ainsi que par les personnes qui se sont investies dans notre groupe de discussion :

- les politiques ne peuvent pas faire l'économie de la connaissance des terrains ou / et des groupes sociaux envers lesquels elles agissent ;
- les « personnes âgées modestes et pauvres » ne forment pas une catégorie sociale à part entière, cependant cette notion permet de placer au cœur des projets de gestion et d'aménagement de la ville la question des solidarités avec/entre les groupes sociaux et groupes générationnels qui la composent ;
- les personnes âgées ne sont pas des reclus potentiels mais des ressources pour les générations qui suivent ;
- les politiques d'aménagement et de gestion des villes et des territoires de vie doivent viser l'accès aux ressources pour tous par la mobilité, mais aussi au confort de tous, unique façon de favoriser les échanges, la constitution d'un corps civil impliqué dans la gestion de ses espaces de vie ;
- l'adaptation des logements n'est pas une politique de l'habitat.
- la vieillesse n'est pas une déficience, juste un état de vie.

DEBAT

Emmanuel RAOUL

La parole est à vous. Nous allons consacrer une grosse dizaine de minutes au débat dans la salle avant de le poursuivre autour du buffet.

Henri COLOMBANI, *Président du comité personnes âgées de la Fondation de France*

Merci à ceux qui ont parlé de la logique de vivre dans son quartier, dans son village, logique qui participe à un programme que nous soutenons depuis plusieurs années. Ma question est simple : à travers tous les enjeux cités qui convergent vers la critique de la segmentation des politiques publiques quant à la détermination des processus professionnels, comment peut-on envisager une évolution réelle, puisque non seulement ces processus déterminent les professionnels dans leur comportement, mais également les porteurs de projets innovants et associatifs ? Nous constatons depuis sept ou huit ans que ces porteurs de projets sont de moins en moins inventifs et concourent de moins en moins aux maillages transversaux, en raison des contraintes que vous connaissez. Comment peut-on donc envisager la nouvelle mesure d'exclusivité des compétences des collectivités aujourd'hui à l'horizon ? Si ces financements croisés ne fonctionnent plus, quels seront les impératifs et les stimulants pour permettre cette utopie du maillage autour des projets ?

Pierre HAMELIN

Je crois que par rapport à ce que vous dites, il y a une chose très importante à faire reconnaître dans la période qui arrive, période qui va être celle de la sélectivité dans les différentes interventions des pouvoirs publics et les collectivités : nous devons avoir un regard rétrospectif à minima sur l'efficacité économique des politiques qui ont été menées. Je crois que sur ce point, il y a vraiment du grain à moudre, surtout lorsque l'on travaille sur le champ de l'action sociale au sens large du terme. Nous constatons de nombreuses approximations sur ce champ, et finalement assez peu de choses tangibles à capitaliser. Avant d'apporter une réponse, la première chose est de faire avec ce que nous avons, et de donner à voir qu'il y a une efficacité économique sur le territoire en termes d'emplois directs et induits.

Emmanuel RAOUL

Dans votre commentaire, j'entends entre autres la notion d'évaluation. Il y avait une question sur ce sujet.

Pascale ECHARD-BEZAULT, DATAR

Il s'agissait davantage de faire part d'une expérimentation que d'une question. Mon propos concerne les pôles d'expérience rurale, qui, dans une première vague, ont bénéficié de financement des différents ministères pour des actions innovantes basées sur des projets de territoire ruraux. Dans la première vague de 2006, une dizaine de projets globaux tournait autour des personnes âgées et concernait le logement, le transport, le service à la personne, l'accueil. Ces expérimentations territoriales, avec des financements uniquement publics, permettent cette approche globale et intégrée. J'ajoute qu'une deuxième vague est en cours, sur laquelle nous pouvons espérer autant de projets innovants et transversaux.

Bernard THUMEREL

Je pense que cela regroupe la question des PER, puisqu'en périphérie de la première génération des PER, un appel à projets de recherche interrogeait la question de l'ingénierie territoriale. Ce sont des projets qui se recoupent. Vous avez raison de constater une tendance à la baisse de la créativité. Mais cette tendance est également liée à une augmentation de l'institutionnalisation du portage des expérimentations et de l'appel à créativité. Je ne cible personne, mais lorsque nous observons les appels à projets de la commission, nous voyons qu'un programme comme LEADER est passé d'une logique de l'inventivité des nouvelles méthodologies et des nouvelles formes de gouvernance à une identification de la ligne budgétaire, et ce, en trois générations. C'est un phénomène naturel de notre système que je ne me permettrai pas d'analyser. Parallèlement à cela, il est intéressant de noter des évolutions significatives en matière de recul sur les sujets que nous traitons. Je continue d'avoir confiance en l'humain sur ce domaine, indépendamment du système contraint que nous pouvons décrire. Dans la capacité à jouer avec la règle que nous observons localement, nous voyons que les acteurs, bien qu'ils expriment leur souffrance, continuent à mettre en œuvre cette capacité. Nous voyons également des mouvements associatifs s'élever pour proposer des alternatives. Mon propos est donc d'aller dans le sens de votre constat tendanciel, mais dans le même temps, de nous inviter à observer les phénomènes marginaux, qui émergent à côté de ce constat. Nous sommes ici dans une assemblée très institutionnalisée, et nous pouvons nous poser la question de savoir s'il n'y a pas d'autres choses à voir à côté, sur lesquelles nous pourrions nous appuyer.

Hervé LESERVOISIER

Je voulais justement intervenir sur cette notion de contrainte. Lorsque je disais tout à l'heure qu'en tant que maître d'ouvrage, la législation multiple (handicap, Grenelle, développement durable, loi MOLLE) est une contrainte qui interpelle le métier et les compétences de chacun, j'ajouterais qu'elle se révèle également un levier. Paradoxalement, lorsque la contrainte est forte, la question n'est plus celle du spécialiste du coin ou de la compétence locale, mais relève d'un domaine partagé. En soi, c'est une façon de retourner la situation à l'avantage d'un maître d'ouvrage ou d'une collectivité. De la même manière, au niveau des financements, nous connaissons le débat de la raréfaction des financements publics, de la

décentralisation, du transfert des compétences, mais en ce qui nous concerne, avec notre filiale Rhône alpine SONAR, nous sommes en train d'échafauder un plan de travail avec une mutuelle régionale, qui met en œuvre une politique de service vis-à-vis de ses cotisants et de ses ayants droits pour cofinancer des programmes à la construction en contrepartie de droits de réservation. À l'inverse, sur des programmes nécessitant de la réhabilitation et de l'entretien lourd, cette mutuelle va également élaborer un cahier des charges avec des prescriptions. Cette action va bien au-delà de ce que nous faisons depuis quelques années concernant les salles d'eau, salles de bains, et les cuisines. Elle va travailler sur des aspects ergonomiques, sur de l'électrification et sur de la robotisation des logements, et apporter des éléments assez pertinents. Pour le coup, nous voyons que des acteurs économiques s'invitent dans cette problématique. Je pense donc que la raréfaction permet de générer ce type de comportement de la part de ces nouveaux acteurs.

Rosie PENA, Directrice du CCAS de Saint-Denis

Je n'ai pas d'interrogation particulière et mon propos risque d'être quelque peu décousu. D'après ce que j'ai entendu ce matin, votre commune est concernée par l'augmentation de demande de logements sociaux pour les personnes âgées. Cette augmentation a également des répercussions sur la demande de logements en résidence de personnes âgées. Nous avons tout à l'heure abordé la question de ces habitats spécifiques, dont nous savons qu'ils ont fermé au fil du temps, car la politique de maintien à domicile aurait dû permettre à toutes les personnes de rester à leur domicile. Ces résidences logements ont été transformées ou ont fermé au fil du temps. Or, aujourd'hui, nous voyons que cette demande va en augmentant. Sur la commune de Saint-Denis, la demande de logements, tous publics confondus, est telle que les bailleurs considèrent que les populations de plus de 60 ans vont devenir des populations prioritaires. Ce n'est pas encore le cas aujourd'hui, et ces personnes se dirigent vers des résidences de personnes âgées. Ces résidences sont donc désormais de plus en plus occupées par des personnes qui ont plus de 60 ans, mais qui n'ont pas fait de demande d'habitat adapté. Elles n'ont pas fait de demande pour vivre dans un environnement spécifique, comme cela pouvait être le cas jusqu'à présent. Comment peut-on adapter ces établissements ? Comment pouvons-nous nous diriger vers la construction de logements plus adaptés ? Dans notre commune, nous nous interrogeons sur le fait de reconstruire ces logements que nous appelions « Foyers Soleil », qui étaient dispersés dans le parc social. Il s'agissait de logements assez dispersés les uns des autres, mais avec une entrée sociale. Aujourd'hui, la demande de logements est telle pour cette tranche de population précaire qu'il est nécessaire d'avoir des logements habilités au niveau du conseil général afin d'assurer une prise en charge supplémentaire permettant quasiment la gratuité du logement. Nous voyons qu'il s'agit d'un secteur en pleine mutation.

Je ne vais pas parler des aides au logement, ou de ce qui relève de la prise en charge de la personne âgée et le fait que nous attendions peut-être une politique sur la question de la dépendance. En attendant, nous savons que les caisses de retraite se désengagent et qu'il n'y a plus de financement des GIR 5 ou 6, qui permettaient jusqu'à présent de faire un peu de prévention. Aujourd'hui, la prévention est terminée, et il est nécessaire d'attendre d'être en GIR 3 ou 4 pour

commencer à bénéficier d'une prise en charge. Dans beaucoup de communes, il n'y a pas une prise en charge très rapide de ces problématiques de personnes âgées, mais notre commune s'est inscrite dans le label « bien vieillir ». Nous allons continuer notre travail, car ce label est donné pour une durée de cinq ans. Pendant toute cette durée, les collectivités locales s'engagent à mener des actions pour « bien vieillir » en ville. Je pense qu'il faut également rappeler que le « bien vieillir » commence à tout âge, et que nous avons peut-être trop attendu pour nous préoccuper de cette envie de « bien vieillir » et de « bien vieillir » ensemble.

Après-midi

sous la présidence de Jean-Claude DRIANT

Séance 3

L'action publique locale à l'épreuve du vieillissement

Séance 3

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

Dominique ARGOUD, *Université Paris XII*

Sur la base de l'émergence actuelle de nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées, l'hypothèse centrale qui guide cette recherche repose sur un rapprochement des cultures entre respectivement le secteur de l'habitat et le secteur de la gérontologie. Cette volonté de rapprochement est perceptible dans le discours politique et institutionnel depuis quelques années. Au niveau de l'Etat et au niveau national, on peut citer la circulaire du 6 juin 2000 qui enjoint les Centres Locaux d'Information et de Coordination de se rapprocher des acteurs de l'habitat, ou encore la mission « Prospective des équipements et services pour les personnes âgées dépendantes » qui plaide également, entre autres, pour une meilleure articulation entre ces deux secteurs (Centre d'analyse stratégique, 2006).

Au niveau des acteurs institutionnels qui sont plus proches des professionnels, on retrouve le même genre de préoccupations ; nous pouvons citer pêle-mêle : l'Union Sociale pour l'Habitat, la Fédération des PACT-ARIM, la Fédération des Agences d'urbanisme, etc.

Dans tous les cas, il existe une prise de conscience chez beaucoup d'acteurs de la nécessité d'établir des passerelles entre ces deux milieux encore largement étrangers l'un à l'autre. Certes, cette volonté est antérieure car il existe des démarches de rapprochement depuis plus d'une décennie, mais il est incontestable que celles-ci deviennent plus fortement affirmées aujourd'hui dans le discours institutionnel.

Dans notre recherche, s'agissant de ce rapprochement apparemment souhaité entre gérontologie et habitat, nous ne nous focaliserons toutefois pas sur l'évolution du discours ou des politiques publiques. Nous privilégierons plutôt une démarche partant des réalisations locales concrètes pour tenter, dans un second temps, de mieux appréhender leur impact sur le processus de construction sociale de l'offre et des politiques publiques.

Tout au long de notre recherche, trois hypothèses secondaires ont guidé notre travail :

- le contexte institutionnel nouveau (cadre législatif et réglementaire, décentralisation de l'action publique...), conjugué à une pression socio-démographique croissante, est en train de donner naissance à une nouvelle génération de projets situés entre le domicile et l'établissement collectif ;
- les acteurs impliqués dans les projets sont différents de ceux de la période précédente. Par conséquent, ce renouvellement du jeu des acteurs est susceptible d'expliquer la nature des projets émergents ;

- la réalisation de nouvelles formes d'habitat pour personnes vieillissantes au niveau local n'est pas sans impact, par effet de ricochets, sur la politique publique menée par les collectivités territoriales dans le domaine du vieillissement.

Une approche socio-historique des structures « intermédiaires »

Dans un premier temps, nous avons proposé une remise en perspective les formes d'habitat intermédiaire qui se sont développées au cours des deux précédentes décennies. En effet, la définition de notre objet d'étude, basée sur des réalisations empiriques, et non sur un découpage théorique de la réalité, contribue à ce que ses « frontières » soient quelque peu floues.

Dans cette perspective, il apparaît que de « nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées » ont déjà eu l'occasion d'émerger au cours des années quatre-vingt et quatre-vingt-dix. Ces réalisations qui se sont développées hors de toute politique publique spécifique peuvent être considérées comme innovantes dans le sens où elles ont su s'implanter sur un espace situé à l'intersection de deux champs sectoriels : celui du logement et celui du social et médico-social, mais également entre celui du social et celui du sanitaire. Ainsi en est-il allé des structures d'accueil de jour ou temporaire, des résidences Edilys, des petites unités de vie, les initiatives habitat-services... Elles sont généralement nées à l'initiative de promoteurs à but non lucratif souhaitant répondre à un besoin émanant de personnes âgées souhaitant vieillir dans une structure sans renoncer à leur mode de vie antérieur qui était celui qu'elles avaient à leur domicile.

Mais ces initiatives, qui ont tenté de concilier deux logiques a priori antagonistes – le domicile et l'hébergement collectif –, se heurtent aujourd'hui à un environnement qui n'est plus le même que celui des années quatre-vingt. En l'occurrence, les diverses réformes qui se sont succédé depuis la loi du 24 janvier 1997 amorcent un processus de « normalisation » de ces structures. Autrement dit, la modification des règles du jeu – notamment en matière de tarification – a contraint un grand nombre de structures intermédiaires à rejoindre le secteur de l'hébergement social et médico-social. La question du niveau de dépendance accru du public accueilli a contribué à évincer un grand nombre de structures intermédiaires des solutions possibles pouvant répondre à la problématique du vieillissement. Ou tout au moins, il leur est devenu de plus en plus difficile de préserver une singularité par rapport à l'offre sociale et médico-sociale plus traditionnelle.

Une approche par les « produits » : les nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées

Dans un second temps, nous avons opéré un recensement, en France, des principaux projets ou réalisations qui sont apparus depuis les années 2000 dans le domaine de l'habitat des personnes âgées. En effet, malgré l'évolution précédemment constatée, il apparaît que l'on assiste aujourd'hui à un réel foisonnement d'initiatives, même si, par rapport à l'existant, celles-ci restent quantitativement limitées. Par ailleurs, leur faible visibilité est accrue par le fait qu'elles sont de nature très diverse, tout en ayant cependant pour point commun de se situer quelque part entre le domicile ordinaire et l'institution.

Au-delà des équipements gérontologiques traditionnels que sont les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (E.H.P.A.D.) et les foyers-logements, il existe donc aujourd'hui une multitude de concepts et d'appellations d'habitat : résidences-services, petites unités de vie, habitat intergénérationnel, résidences sécurisées, résidences communautaires, maisons d'accueil familial, logements locatifs intitulé « Papy loft », etc. Pour tenter d'appréhender ces réalisations, qui ne s'inscrivent pas – ou peu – dans la filiation des structures intermédiaires de la période précédente, nous avons bâti une typologie autour de cinq grandes catégories :

- L'habitat adapté : il s'agit de projets mettant l'accent sur l'accessibilité et l'évolutivité, voire sur le recours aux nouvelles technologies et à la domotisation, pour éviter de recourir à une institution d'hébergement collectif ;
- L'habitat-services : il correspond à une forme ancienne de résidences-services émanant du secteur commercial, mais qui connaît aujourd'hui un certain renouveau compte tenu de l'implication d'acteurs plus divers ;
- L'habitat intergénérationnel : cette forme d'habitat, qui se retrouve aussi bien au niveau d'immeubles que plus globalement de quartiers, s'inscrit dans l'engouement actuel, notamment d'élus, en faveur de la mixité des âges ;
- L'habitat partagé : il s'agit d'un habitat pouvant revêtir diverses formes allant de l'habitat kangourou à l'accueil familial partagé (au titre de la loi autorisant l'accueil à domicile de personnes âgées ou handicapées à titre onéreux) ;
- L'habitat autogéré : c'est incontestablement l'idéal-type le plus difficile à cerner dans la mesure où il émane d'initiatives individuelles, et non de promoteurs. Ce qui ne l'empêche pas de bénéficier d'une incontestable visibilité médiatique.

Habitat et gérontologie : un rapprochement ambigu

Sur la base du matériau ainsi recueilli, et en nous aidant des entretiens réalisés sur certains sites auprès des acteurs de l'habitat et de la gérontologie, nous avons développé une analyse transversale pour vérifier nos hypothèses.

Il apparaît que les projets actuels sont différents de ceux de la période précédente car ils se situent dans un contexte législatif et réglementaire qui n'est plus le même. En l'occurrence, les promoteurs ne proviennent pas ou peu du secteur social et médico-social. Ce n'est donc pas un hasard si émergent effectivement depuis quelques années des projets, voire des réalisations, qui sont beaucoup plus proches du secteur du logement que par le passé. Il est caractéristique que la structure d'hébergement collectif, comme plus globalement l'ensemble du champ social et médico-social, font office de repoussoir. Ce phénomène est autant dû à l'image dévalorisée du grand âge et de la dépendance – que les projets étudiés éludent soigneusement –, qu'aux contraintes – tout au moins perçues comme telles – liées à l'appartenance au champ réglementé du social et médico-social que couvre désormais la loi du 2 janvier 2002.

On peut donc supposer que, contrairement à l'hypothèse de départ, on est plutôt en train d'assister à l'émergence d'une nouvelle dichotomie entre deux mondes s'ignorant en grande partie : celui du social et médico-social focalisé sur la dépendance et celui de l'habitat privilégiant le regroupement de personnes vieillissantes encore autonomes et la lutte contre l'isolement. L'introduction de services dans les logements regroupés tend malgré tout à témoigner d'une

volonté de prendre en compte a minima la problématique de la dépendance. Mais la crainte des promoteurs de voir requalifier leur projet en structure sociale et médico-sociale ne leur permet guère d'aller très loin dans cette logique. Il se pourrait donc qu'émerge dans les prochaines années une même coupure que celle d'il y a une vingtaine d'années entre les logements-foyers pour valides et les maisons de retraites médicalisées pour personnes âgées dépendantes, alors que diverses initiatives intermédiaires avaient pourtant tenté de combler le fossé.

Quant à l'articulation que ces expérimentations auraient pu induire au niveau des politiques publiques (de l'habitat et du vieillissement), elle reste très aléatoire. Compte tenu de l'éclatement des niveaux territoriaux de décision et de la prégnance des logiques sectorielles, il apparaît que, malgré un discours public plutôt favorable à un tel rapprochement, les cultures de l'habitat et de la gérontologie sont encore relativement étrangères l'une à l'autre.

Cependant, si l'articulation entre l'habitat et la gérontologie n'est pas avérée, que ce soit en termes culturel, institutionnel ou territorial, il est aussi permis d'imaginer un scénario plus optimiste. Les nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées peuvent constituer un vecteur pour repenser l'ensemble de la politique vieillesse en France. Elles sont en effet porteuses d'une autre représentation sociale de la problématique du vieillissement. En particulier, elles mettent en valeur l'autonomie des gens âgés et leur pleine citoyenneté, quel que soit leur âge. Or, de telles représentations sociales vont à l'encontre du dispositif médico-social existant qui, malgré les objectifs de la loi du 2 janvier 2002, reste marqué par un processus de construction de la dépendance. Par conséquent, on peut supposer 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.

Séance 3

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

François CHAILLOU, *AGEVIE*

En réponse à la consultation de recherche sur Habitat et Vieillessement lancée par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) au cours de l'année 2006, notre équipe s'est proposée de comparer les propositions d'habitat faites aux personnes âgées par les élus et les responsables institutionnels dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) avec ce qu'en pensent les personnes concernées, afin de mesurer les écarts entre les intentions des responsables des politiques de l'habitat et les attentes de cette population.

Les questions posées

- Comment les pouvoirs publics et les acteurs locaux qui engagent un PLH prennent-ils en compte le vieillissement de la population ?
- Comment les professionnels médico-sociaux interviennent-ils dans la question du logement ?
- Comment les habitants les plus âgées d'un territoire utilisent-ils les possibilités d'habitat qui leur sont offertes ?
- Quelles sont les motivations d'un changement de résidence et l'entrée en établissement fait-elle partie d'un parcours résidentiel ?

La méthodologie retenue

- Recherches bibliographiques pour poser la problématique « habitat et vieillissement » ;
- Analyse des Plans locaux de l'Habitat approuvés dans trois régions différentes et choix d'un PLH dans chacune des 3 régions : la communauté de Marne et Chantierine (CCMC) en Seine et Marne (région Ile-de-France), la communauté d'Agglomération de Blois (Agglopolys) dans le Loir et Cher (région Centre), la communauté d'agglomération de Périgueux (CAP) en Dordogne (région Aquitaine) ;
- Analyse des intentions des acteurs et de leurs réactions à la parole des habitants ;
- Réalisation d'une enquête à domicile auprès de 1500 habitant âgés de plus de 60 ans des trois territoires, complétée par une quarantaine d'entretien en face à face ;
- Préconisations.

Les enseignements de l'étude

Au terme de notre recherche, il ne fait plus de doute que les politiques territoriales de l'habitat produisent des effets déterminants pour la vie des personnes au grand âge, mais que ces effets sont, la plupart du temps, en décalage avec leurs projets de vie.

Une occasion manquée

En premier lieu, on observe que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), devenus, au fur et à mesure du franchissement d'étapes législatives et réglementaires de la décentralisation, l'expression de ces politiques, s'intéressent peu à la question du vieillissement des habitants. Il y a là une occasion manquée parce que l'enquête réalisée auprès d'habitants âgés des 3 sites montre que ceux-ci accordent bien plus d'importance à ce qui permet leur intégration dans le territoire qu'aux qualités intrinsèques de leur logement. La localisation de logements à la portée des services, leur commodité d'accès par 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 exprimés par les personnes concernées. Répondre à ces attentes nécessite donc d'abord un regard à l'échelle du territoire plutôt qu'à celui du produit logement. C'est en ce sens que la préparation d'un PLH devrait être une occasion privilégiée de traiter de ces questions.

Deux facteurs expliquent le relatif désintérêt des responsables des PLH pour les questions du vieillissement

L'impasse sur la question du vieillissement au sein des études de PLH résulte de plusieurs facteurs. Ceux-ci ont été observés sur les 3 sites étudiés, mais la consultation d'autres études PLH dans chaque région montre qu'il est possible de généraliser. Si on écarte les facteurs communs à tous les sujets traités par un PLH (nouveau de la démarche d'élaboration d'une politique locale que tous les acteurs ne se sont pas encore appropriés, difficultés du travail intercommunal, importance prépondérante du bureau d'étude...), il reste deux raisons principales au relatif désintérêt des responsables du PLH pour les questions du vieillissement des habitants : une représentation de la vieillesse en décalage avec la réalité et l'absence de collaboration entre les acteurs médico-sociaux et ceux du logement.

La représentation de la vieillesse qui prévaut chez les responsables politiques et institutionnels est fortement marquée par la notion de dépendance, ce qui conduit directement à classer les besoins des personnes âgées en deux catégories : un logement ordinaire pour les personnes autonomes et un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) pour les vieillards dépendants. Or cette catégorisation ne correspond pas à la réalité.

La dépendance n'est pas un état absolu, mais un état variable et relatif. Un individu n'est pas indépendant ou dépendant. Il est plus ou moins indépendant selon la situation dans laquelle il se trouve à un moment donné. L'élaboration d'une politique publique de l'habitat ne peut donc se réduire à programmer un produit-logement (par exemple un EHPAD) en pensant répondre aux besoins d'un type de public identifié (par exemple les personnes âgées dépendantes dans l'idée qu'on s'en fait). Elle doit être plutôt l'occasion de réfléchir à un dispositif non ségrégatif permettant de s'adapter aux besoins évolutifs des habitants liés à leur avance en âge.

Le second facteur qui explique la faible prise en compte des prestations liées au vieillissement dans les PLH est que les acteurs médico-sociaux et ceux du logement vivent dans deux mondes différents. Certes, les professionnels

médico-sociaux sont questionnés, en tant qu'experts du vieillissement, sur les besoins des personnes âgées. Mais ils ne sont pas considérés comme des acteurs pertinents sur la question du logement. Et pourtant, le logement est une dimension fondamentale du projet de vie d'une personne et, à l'inverse, habiter tel logement (ou plutôt tel EHPAD !) n'a jamais été un « projet de vie ». La mise en œuvre d'une politique de l'habitat en direction des habitants âgés passe donc obligatoirement par la mobilisation des professionnels médico-sociaux.

Des préconisations pour améliorer la prise en compte du vieillissement dans un PLH

Plusieurs préconisations peuvent être faites pour améliorer la prise en compte du vieillissement dans les PLH et ne pas passer à côté de la chance qu'ils constituent pour concevoir des dispositifs en phase avec les choix de vie des personnes au grand âge :

- Prévoir, dans les cahiers des charges d'étude, un temps d'appropriation des problématiques habitat/vieillessement pour mettre à niveau tous les acteurs concernés, quelles que soient leurs origines professionnelles.
- Se donner les moyens d'écouter les demandes des personnes âgées et abandonner la certitude de connaître leurs besoins à priori.
- Se fixer comme objectif de mettre en place un dispositif territorial de l'habitat, associant logement et service, pour accompagner l'avancée en âge des habitants, plutôt que la seule programmation de produits-logement dédiés à des publics particuliers.

Le logement, une affaire intime

De façon contrastée avec le foisonnement des suggestions, voire de revendications, concernant l'environnement proche du domicile, les personnes interrogées dans l'enquête expriment peu de souhaits de changement lié à leur propre logement et ne pratiquent pas de rejets par rapport à leur ancien logement. Elles se disent satisfaites de leur logement et s'accommodent de ses imperfections. Elles pourraient envisager de changer de logement à condition que leur nouveau logement soit plus accessible et plus sécurisant, mais qu'il reste peu coûteux et surtout, qu'il garantisse leur indépendance. L'entrée dans un établissement n'est envisagée que si leur état de santé le nécessite, tout en espérant que le cas ne se produira pas. Ces réponses révèlent l'importance de la dimension personnelle et affective dans tout ce qui a trait au domicile individuel. Elles montrent que les adaptations du logement restent délicates et surtout, qu'elles doivent être décidées et appropriées par la personne qui l'habite. Elles mettent également en évidence que la formule du « foyer-logement » ou ses déclinaisons plus récentes du type « logement-accompagné » sont toujours pertinentes parce qu'elles répondent aux attentes des personnes âgées, en particulier pour garantir leur indépendance, sans être perçues comme des établissements.

Séance 3

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

Béatrice HERBERT, ANIL

Présentation de la recherche

Les questions tenant au vieillissement et à l'habitat occupent une place croissante dans la littérature sur le sujet, officielle et non officielle, scientifique ou non-scientifique, mais aussi dans les faits, via la multiplication desancements de programmes et le développement d'expériences locales. Toutefois, l'analyse de terrain menée dans le cadre de la recherche à l'échelle de cinq départements à partir d'un travail documentaire et de nombreux entretiens⁶ révèle plutôt un chantier dont le stade d'avancement se limite encore aux fondations. Par rapport au titre initial de la recherche intitulée « La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat : réalités et perspective », on peut donc affirmer que cette convergence est déjà une réalité locale en termes de débat, de réflexion, de programmes et d'expériences éclatés mais aussi et surtout, une perspective en devenir, et ce pour de multiples raisons.

Puisque le délai imparti interdit de présenter l'ensemble de la recherche, rappelons d'abord le principe de convergence qu'est le maintien à domicile, dont les implications sont multiples, avant de présenter quelques points clés des difficultés de convergence mais aussi d'évoquer les pistes d'amélioration. Si l'exposé peut sembler très, voire trop critique, il convient de souligner que la coordination entre le monde du logement et le monde médico-social n'a rien d'évident, tant les pratiques, centres d'intérêt et modes de travail sont différents.

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

Que l'on se place du côté des politiques publiques du vieillissement ou des politiques locales de l'habitat, les nombreux textes et rapports disponibles font état 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.

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,

5. Cinq départements de trois régions métropolitaines où les enjeux du vieillissement et des politiques publiques liées sont fort différents ont été enquêtés : la Haute Vienne dans le Limousin, où le vieillissement est le plus notable en métropole, l'Ille et Vilaine et le Morbihan en Bretagne, région d'accueil de ménages retraités et enfin les Hauts de Seine et le Val de Marne en Ile de France, où l'on observe un mouvement de départ à l'occasion du passage à la retraite et où la population est plutôt 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 alors que dans le même temps, la question de la mobilité des locataires âgés du parc privé, 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 s'articulent ou devraient s'articuler les politiques de l'habitat et du vieillissement. La trame du rapport est d'ailleurs construite autour de ces questions, communes aux politiques de l'habitat et du vieillissement.

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 bien que c'est autour de la question de l'autonomie que de nombreux acteurs ont cherché à coordonner les efforts sur leur territoire. On pourra alors s'inscrire dans une logique préventive (personnes autonomes) mais aussi curative, s'agissant de personnes dont la perte d'autonomie, mesurée par la grille retenue pour le bénéfice de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), est avérée.

Les difficultés de convergence des politiques de l'habitat et du vieillissement : quelques points clés

Les difficultés de convergence des politiques de l'habitat et du vieillissement tiennent à de multiples facteurs, allant du clivage des publics, des territoires et des compétences à un déficit de connaissance des conditions de vie des personnes âgées, mais aussi à un déficit de connaissance et a fortiori d'évaluation des actions et expérimentations rapprochant les deux champs, sans oublier, enfin l'absence de principes régulateurs communs.

Clivage des publics, des territoires et des compétences

Publics scindés : 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 sur l'offre et la demande de logements. Catégorie-objet, résultat du classement expert des spécialistes médico-sociaux dans le premier cas, les personnes âgées sont considérées, dans le second cas, comme des acteurs majeurs du marché du logement ; c'est seulement sous l'angle de la perte d'autonomie, hypothétique ou survenue, qu'elles deviennent une population spécifique, au même titre, par exemple que les jeunes ou les travailleurs saisonniers.

Un deuxième clivage marque les politiques sociales : selon sa place sur l'échelle des GIR de la grille AGGIR, 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'APA. Cette volonté de distribution des compétences censée minimiser les difficultés d'articulation suppose malgré tout une coordination, en particulier autour du GIR pivot que constitue le GIR 4. Sans doute, certains efforts de dialogue se font-ils jour, mais d'une manière qui reste expérimentale, très isolée et éventuellement très dépendante de la nature des relations politiques ou personnelles qui sont tissées entre les Conseils généraux et les organismes de sécurité sociale. Enfin, la séparation handicap/dépendance clive au plan institutionnel, au plan des aides, et au plan des acteurs impliqués, les publics des adultes handicapés et des personnes âgées dépendantes.

Dispersion des compétences, hétérogénéité des échelles d'intervention et difficultés de coordination sectorielle : alors que le processus de décentralisation a fait du département le pivot des politiques gérontologiques, le logement ne revêtant qu'un caractère optionnel, les EPCI sont devenus les chefs de file des politiques de l'habitat, pouvant exercer de manière optionnelle la compétence « action sociale », exercée le plus souvent par les communes, via notamment l'implication du CCAS. Cette inadéquation des échelles de compétences conduit à une hétérogénéité des échelles d'intervention (circonscriptions d'actions sociales, périmètres des CLIC, territoires gérontologiques...). Des difficultés de coordination sectorielle s'y ajoutent, les outils de planification des différents secteurs ne permettant pas véritablement de remplir les conditions d'une coordination même minimale des acteurs, en dépit d'une volonté souvent affichée dans les schémas gérontologiques, PDH ou PLH. La même difficulté d'articulation des échelles joue entre les niveaux départementaux et régionaux pour ce qui est des DDASS et des DRASS. Corrélativement, on constate une méconnaissance réciproque des CLIC ; réciproquement, les acteurs du médico-social restent parfois désemparés face aux « aides à la pierre », aux PLH ou au financement par des crédits logement de droit commun de places en EHPAD ou programmes intermédiaires entre logement et établissement.

Déficit de connaissances du profil et des conditions de vie des personnes âgées et incertitudes pour l'avenir

Mobilité et plus encore ne connaissent pas véritablement le dispositif de l'APA, voire n'ont jamais entendu parler des de « personne âgée » varie d'une institution ou d'une source statistique à l'autre, les carences de connaissance du profil des personnes âgées, de leurs conditions de logement, degré d'autonomie, souhaits résidentiels sont patents au plan local, plus encore qu'au plan national. Pour les ménages de plus de 75 ans vivant à domicile, comme pour l'ensemble des ménages, la question des conditions de logement se pose en termes de confort, qualité et coût du logement mais aussi, s'agissant d'un public âgé, d'adaptation et accessibilité, toutes dimensions à mettre en perspective, autant que faire se peut, avec les statuts d'occupation. A titre d'exemple, bien que les locataires ne représentent que 28% des ménages de plus de 65 ans habitant une résidence

principale, ces 1,6 million de ménages, répartis sensiblement à parité entre secteur privé et secteur HLM, dont plus de 500 000 ont plus de 80 ans font face à des besoins et difficultés particulières, tant en termes de relations avec le bailleur que de dépense de logement et parcours résidentiel possible.

Incertitudes et difficultés de prévision : Les incertitudes propres, au plan national, à l'évolution du nombre de personnes dépendantes, selon le scénario retenu d'espérance de vie à 60 ans sans dépendance, rendent difficiles les projections locales ; s'y ajoutent des incertitudes quant aux comportements des personnes âgées à l'âge de la retraite. La question du montant des retraites dans l'avenir mais aussi des comportements migratoires des ménages à l'occasion précisément de la retraite sont aussi sources d'incertitude, voire d'inquiétudes au plan local, les informations disponibles demeurant assez rares, y compris dans le domaine de la mobilité entre domicile et établissements ; l'élévation de l'âge d'entrée en EHPAD dépend ainsi de différents facteurs, allant de l'amélioration des conditions de maintien à domicile à l'augmentation de la durée de vie sans incapacité mais aussi au coût excessif de l'hébergement, voire au rejet de ce type d'hébergement...

On retrouve dans les documents de programmation locaux, PDH, PLH, schémas gérontologiques ces carences de connaissance au stade des diagnostics, qui engendrent des orientations et actions au caractère parfois trop normatif ou trop peu justifiées et précises.

Déficit d'évaluation des actions et expérimentations rapprochant les deux champs

Le déficit d'évaluation, et a fortiori d'évaluation partagée, entre secteur du logement et secteur médico-social touche bien sûr les expérimentations, mais aussi des actions connues, comme par exemple l'adaptation des logements. Les formules intermédiaires entre le logement et l'établissement suscitent, fort logiquement, curiosité et questions précises, s'agissant notamment des conditions économiques de réalisation du projet, de l'analyse préalable des besoins, mais aussi de la satisfaction des résidents et de l'évolution du peuplement de la structure. Plus surprenant, alors que l'adaptation des logements est une action banale, il est difficile de disposer d'une évaluation critique, pourtant indispensable, tant les pratiques, dispositifs et financements peuvent être différents d'un département à l'autre. Nombre de collectivités s'interrogent également sur les difficultés d'accès à l'information afférente au logement, dispensée par diverses structures et organismes, ainsi que sur la rapidité des réponses apportées, a fortiori dans des cas d'urgence, tels que les sorties d'hôpital.

De manière un peu caricaturale, on peut affirmer que bien des pratiques locales, pour intéressantes qu'elles soient, demeurent des « prototypes ».

Absence de principes régulateurs communs

On peut légitimement se demander si les difficultés d'articulation constatées entre secteur du logement et secteur médico-social ne relèvent pas d'abord d'absences de principes régulateurs communs, ou d'absence d'adhésion à ces principes.

La cohabitation intergénérationnelle, par exemple, est qualifiée de bonne idée difficile à mettre en œuvre, un euphémisme tant le dispositif peine à se développer, faute d'un modèle économique viable et des différences d'attente entre jeunes et âgés. L'accueil de jour ou accueil temporaire en établissement fait lui aussi l'objet de critiques, liées au modèle économique mais aussi à des questions plus éthiques. L'accueil familial lui-même, pourtant présenté comme une bonne solution pose un problème d'agrément des familles d'accueil, peu nombreuses à répondre aux critères des conseils généraux ; en outre la possibilité d'un accueil hors du toit familial est décriée par de nombreux acteurs. Même le droit au maintien dans les lieux des locataires du parc social est diversement appréhendé, les acteurs du logement souhaitant favoriser la libération de grands logements au profit d'autres candidats, là où les acteurs médico-sociaux ne s'intéressent qu'aux personnes âgées.

Quant au développement de formules intermédiaires entre logement et établissements, qui relève soit du secteur médico-social, tel l'hébergement en petite unité de vie, soit de formules de logements banalisés accompagnés de services à la carte, tant HLM que privés, il suscite l'intérêt des acteurs aussi bien du logement mais que du médico-social. 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, sans compter la véritable méfiance qui s'exprime quant à la pérennité des formules ou à l'existence d'une demande en l'absence d'éléments suffisants de connaissance et d'analyse des besoins.

Les pistes d'amélioration

En dépit de ces différents obstacles, les potentialités de renforcement des articulations entre secteur médico-social et secteur du logement sont nombreuses, alors que le besoin de « transversalité » des politiques publiques devient plus prégnant et que les personnes âgées et leurs familles souhaitent être mieux informées, mieux représentées et mieux consultées. 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 au demeurant œuvrer en faveur d'un rapprochement des traitements des personnes âgées et des personnes handicapées, appelées elles aussi à vieillir.

Au premier chef, le vieillissement de la population et le coût de la dépendance pour les finances locales (APA, Aide sociale à l'hébergement) devraient favoriser la convergence des politiques publiques. Le vieillissement a et aura indéniablement un impact sur les marchés immobiliers via notamment une modification de la demande tant en termes de localisation que de taille de logement, mais aussi via les modes de transmission du patrimoine. Sous l'angle particulier de la dépendance, les questions de l'adaptation des logements tant privés que sociaux, et de l'offre destinée aux ménages âgés, aussi bien dans le cadre de formules intermédiaires entre le domicile et l'établissement, que de l'offre en places d'hébergement supplémentaires, deviendront plus prégnantes.

Nombre d'acteurs interviewés ont d'ailleurs témoigné du « surgissement » du vieillissement lors d'études ou actions opérationnelles : « C'est via le pilotage des Offices par les élus que la thématique et les conséquences du vieillissement de la population sur l'habitat s'est imposée, illustrée par le développement de la précarisation chez la population âgée » ou encore « C'est grâce à l'effort qu'on réalise pour repérer l'habitat indigne et surtout grâce à l'étude pré opérationnelle du PIG qu'on a découvert la présence d'un public âgé aux revenus très modestes sur certains secteurs avec des besoins aussi bien d'adaptation que d'amélioration. Je pense que ce public était un peu masqué par les retraités aisés ».

De même, le recours aux financements logement de droit commun pour financer des EHPAD (PLS) ou des logements ordinaires avec services « à la carte » (PLUS) d'une part, les difficultés des personnes âgées à bas revenus face au montant de l'hébergement en EHPAD d'autre part devraient aboutir à un renforcement des échanges entre secteur de l'habitat et secteur médico-social. Les bailleurs sociaux devraient d'ailleurs jouer un rôle important dans le développement des formules intermédiaires. Le mouvement HLM explore ainsi la piste de la production d'une offre diversifiée, celle de l'adaptation de la gestion locative du bailleur (accompagnement des personnes âgées dans leur vie quotidienne de locataires notamment), ainsi que la mise en œuvre de services (rôle d'alerte des partenaires ? Rôle d'ensemblier de services sur les territoires ? Rôle de repérage des services non couverts dans le parc ? Réalisation de prestations directes ?) Sachant que les bailleurs sociaux sont les interlocuteurs privilégiés des collectivités locales en matière de logements, le rapprochement habitat / vieillissement pourrait sans doute se faire d'abord par le biais de montages d'opérations « portées » par le secteur HLM et gérées par les CCAS ou associations gestionnaires pour les EHPA, en liaison avec les services à la personne proposées par les collectivités pour les logements hors EHPA.

On peut également souligner que le cadre partenarial est d'ores et déjà existant, ou facile à créer. Ainsi, les documents de planification (PDH, PLH, schéma gérontologique) offrent-ils un cadre privilégié à la coordination, au stade du diagnostic, des orientations et des actions, mais aussi au sein d'ateliers dédiés au vieillissement. En outre, des commissions thématiques ad hoc ou inscrites dans des démarches planificatrices peuvent rassembler acteurs médico-sociaux et acteurs de l'habitat, à l'image des commissions « adaptation » permettant d'aborder la question de la diversité des financements, des logiques présidant à l'attribution d'aides, curatives ou préventives, mais aussi des publics cibles, de l'intégration des nouvelles technologies et du design à la démarche d'adaptation... ou de groupes de travail propres au parc social, abordant quant à eux la question de l'adaptation du parc, des mutations, des attributions de logement ordinaire ou de foyer logement, de la pertinence et du financement de formules intermédiaires.

Enfin, l'une des meilleures manières de débloquent les rouages de la coordination consisterait à redonner une place centrale au public concerné, les personnes âgées et à développer des lieux d'information « homogènes », la nature des informations dispensée demeurant très diverse d'un département à l'autre, voire d'un secteur du département à l'autre, l'équité territoriale pouvant aisément être améliorée.

DEBAT

Jean-Claude DRIANT

Je remercie nos intervenants. Merci à tous les trois d'avoir posé les termes de la table ronde qui aura lieu tout à l'heure. Nous aurons tous l'occasion de revenir sur un certain nombre de sujets qui ont été évoqués.

Le constat qui nous a été présenté est, il faut le reconnaître, sévère. Il n'en esquisse pas moins des pistes et ouvre des voies. Comment, les uns et les autres, réagissez-vous à cette sévérité ? Souhaitez-vous introduire davantage de nuances, ou au contraire confirmer la sévérité des exposés précités ? Le débat est ouvert.

Martine TEIL, Conseil Général de la Drôme

Je souhaiterais apporter des nuances. À l'échelle de notre département, nous avons collectivement labellisé « Cœur de village » environ 700 logements sociaux. Cette action, nous l'avons pensée autant que possible avec les CCAS, le service habitat du département et le service « Personnes âgées ». Ce type d'initiative, parce qu'il relève du logement social, est « vendeur » pour les élus. Nous avons également les Girondines ainsi que trois Maisons d'Accueil Rural pour Personnes Agées (MARPA) en projet. Nous proposons du logement intergénérationnel dans plusieurs secteurs ruraux ; des EHPAD commencent à proposer des logements communs pour les aidants avec accueil de jour. Des tentatives d'évaluation ont été mises en place avec des associations de retraités et de personnes âgées, en dépit du peu de moyens financiers. Des PLH commencent à s'emparer de ces questions... La situation n'est sans doute pas aussi négative que vous le laissez entendre.

Geoffroy GUIMBERTEAU, Responsable développement de l'Association nationale française des ergothérapeutes

Je souhaiterais nuancer également les propos sur le manque de connaissances qu'auraient les professions médico-sociales sur le sujet de l'habitat. Cela me paraît faux. L'habitat, c'est le logement, plus les interactions au sein du logement. Les professionnels médico-sociaux n'ont peut-être pas de connaissances en matière de carrelage ou de peinture, mais sur l'évaluation des besoins et des habitudes de vie d'une personne, ils sont entièrement compétents, notamment les ergothérapeutes. Je pense que la collaboration entre les différents professionnels du secteur médico-social et les acteurs du logement, techniciens et architectes, existe et qu'elle est féconde. J'invite fortement le PUCA à réunir les deux parties, à organiser une table ronde pour échanger sur le sujet et proposer des pistes.

Rosy PENA, Directrice du CCAS de Saint-Denis

Je n'ai pas de question définie, mais il y a des sujets qui n'ont pas encore été abordés aujourd'hui. Lorsque nous parlons d'une « nouvelle forme d'action publique », j'ai envie de déterminer ce que nous pouvons faire, chacun à notre

niveau, dans les anciens foyers de travailleurs migrants. Aujourd'hui, je voudrais être en mesure de faire valoir le droit commun ; comment l'aide à la personne, l'APA, peut-elle être attribuée à quelqu'un qui vit dans une chambre de 3 ou 4 mètres carrés, ou dans une chambre occupée par quatre personnes ? L'APA est individuelle ; si un monsieur partage sa chambre avec trois autres messieurs, elle peut être attribuée. Lorsque nous parlons de logement, il faut donc aussi parler de ce qui peut bouger pour permettre l'accès de tous au logement.

Je n'ai pas non plus entendu grand-chose sur ces vieux hôtels sociaux où nous, en Seine-Saint-Denis, ne pouvons intervenir. Il ne peut y avoir de portage de repas dans ces hôtels, parce qu'ils ne sont pas équipés en réfrigérateurs. Ce sont peut-être des particularités de la Seine Saint-Denis, mais dans ces conditions, nous sommes contraints par la législation. Nous le faisons tout de même de temps en temps. Il reste préférable de porter un repas à une personne plutôt que de la laisser mourir parce qu'elle n'a pas de réfrigérateur... Nous prenons donc ce risque de temps en temps, mais il est important de réfléchir à la façon dont nous pourrions faire bouger tout cela.

Dans nos résidences de personnes âgées, les établissements non médicalisés doivent être contraints par un GMP, avec un GIR moyen pondéré, puis nous additionnons le degré de dépendance de tous les résidents. Mais lorsque le degré de dépendance dépasse ce niveau, que faire, si la personne émet le souhait de rester dans l'établissement pour y mourir ? En général, les bailleurs nous disent : « Attention ! Si votre GIR est supérieur à 300 et que vous devez affronter un pépin, vous êtes responsable ! » Nous assumons... Mais au sein de ces lieux qui étaient choisis, qui présentaient un degré de sécurité important, un environnement favorable, nous nous voyons imposer de telles normes, nous devons rendre un tel nombre de comptes sur tout ! Cela ne facilite pas l'intervention au quotidien.

Il faut reconnaître également que, jusqu'à présent, les services sociaux n'avaient pas une grande connaissance des personnes âgées. Ce n'est pas ce « public » là qui, habituellement, fréquentait les services sociaux. Il y avait bien sûr des « habitués », quelques personnes qui étaient connues depuis vingt ou trente ans. Cela n'est pas gênant en soi. Mais les personnes âgées qui restaient chez elles et essayaient de régler leurs problèmes depuis leur domicile n'étaient pas connues des services sociaux. Cette connaissance reste encore à construire.

Bernard THUMEREL, AIDA

J'ai beaucoup apprécié la cohérence de cet exposé. Mais l'outil administratif PLH révèle une limite et un clivage entre les acteurs. Il débouche en effet sur un dispositif relativement pauvre. Les deux communautés professionnelles sur le terrain ont à franchir « un fleuve énorme », celui du cadre administratif qui définit leur mission. Cela révèle probablement des cultures différentes liées à la formation, mais au regard de leur statut d'employé, des missions qu'ils ont à remplir, la situation ne leur permet sans doute pas de dépasser le clivage qui a été décrit.

Dominique ARGOUD apporte un élément de conclusion extrêmement provocateur ! Il constate que la typologie de produits qui débouche de cela est extrêmement limitée. Je propose quant à moi de mettre en perspective ce constat... Il y a dix

ans de cela, c'était largement pire ! Pardonnez-moi de vous soumettre à mon « tragique optimisme », mais les choses ont déjà beaucoup changé.

La vision de M. ARGOUD, sur cette typologie limitée de produits, a provoqué chez moi une révélation. Je tiens à rappeler que les acteurs qui ont agi ces quinze dernières années ont dit « le produit n'est rien, le processus est tout ». Les acteurs ne se rencontrent pas dans le dispositif administratif, dans le clivage de la culture, ou dans la politique administrative mise en œuvre, mais dans le processus qui débouche. Pourquoi, en 1990, la MSA du Maine et Loir a-t-elle formé, de façon conjointe avec les bailleurs sociaux, des conseillères en économie sociale et familiale pour qu'elles deviennent des assistantes à la programmation du logement social ou à son adaptation ? Pourquoi aujourd'hui n'en parlons-nous plus, alors que ces formations continuent d'exister ? En Bretagne, certains bailleurs sociaux animent des débats entre les élus pour qu'ils définissent leur propre niveau d'ambition et d'engagement pour les personnes âgées, proposant des contrats de partenariat habitat services pour les personnes âgées. À force de scruter la typologie, nous ne voyons plus le processus qui l'a initiée. Je m'interroge... Avons-nous toujours la même ambition que celle qui nous animait pour enclencher le processus ?

Béatrice HERBERT, ANIL

Je veux bien répondre à Monsieur l'ergothérapeute. Dans mon exposé, j'ai bien pris soin de consacrer toute une partie à ce qui évolue, et j'ai dit également que les choses allaient évoluer très vite. Par ailleurs, nous sommes dans un discours sur les « politiques publiques ».

Évidemment, si nous parlons des personnes, il faut bien constater qu'un travail formidable est fait, travail différent d'un secteur à l'autre. Le chapitre sur l'adaptation souligne évidemment le travail des ergothérapeutes, la domotique, le travail des simulateurs d'adaptation du logement, les rapprochements qui existent, etc.

Les situations restent variables d'un département à l'autre. Parfois, au sein d'un département, nous avons un seul CLIC qui s'intéresse à la sortie d'hospitalisation en liaison avec un PACT et un ergothérapeute. Pour d'autres départements, ce n'est pas du tout le cas. Nous avons la logique APA—adaptation, avec des départements qui financent y compris des diagnostics d'ergothérapeutes. Mais certaines personnes ne sont pas éligibles au plafond de ressources ANAH et ne peuvent rien recevoir. C'est assez complexe.

En termes de « personnes », le traitement est correct. En termes de « politiques publiques », rapporté au nombre de ménages concernés dans une logique curative ou préventive, il n'est pas certain que les deux aspects s'articulent. Lorsque nous adaptons cent ou deux cents logements dans un département, quand bien même nous les adapterions parfaitement, cela répond-il à un besoin pour l'ensemble des ménages ? Ce n'est pas certain.

Un certain nombre de ménages sont juste au-dessus des seuils, des plafonds d'éligibilité pour être accueillis en EHPAD. Il existe des aides fiscales, des aides à la pierre, des aides locales... N'existe-t-il pas une « iniquité territoriale », une

« sous-prise en compte » complète des besoins ? Je ne mets pas en cause le contenu, la personne, l'aide au cas par cas, mais plutôt la politique publique, la réflexion sur les enjeux, l'évaluation en volumes, en besoins, en type de cas.

Lors des entretiens, deux CRAM ont fini par dire que ce qu'elles adaptaient représentait très peu et se révélait totalement insuffisant. Nos administrateurs estiment par ailleurs qu'aider les locataires du parc privé, c'est valoriser le patrimoine des bailleurs ; donc, « c'est non ». Pourquoi le locataire du parc privé, s'il est à bas revenu, serait-il moins considéré ? Ce sont des débats importants. Lorsque je parle de dissociation, je ne parle pas de « traitement au cas par cas ». Nous passons véritablement de cent logements adaptés dans un département breton, à cinq cents dans un autre département, où la situation n'est pas très différente... Seuls les dispositifs sont différents. Il existe aujourd'hui un émiettement des aides, qui entraîne de vraies difficultés d'évaluation ; « Qui bénéficie de quoi ? » « Répondons-nous aux besoins des ménages ? »

François CHAILLOU

Je voudrais revenir sur la question des « produits logements et des dispositifs ». Il est vrai que ce qui doit nous intéresser, c'est l'action publique. On nous a décrit un grand nombre d'initiatives, dont certaines ont été prises par le Conseil Général. Elles ont créé des « produits logements ». Je pense que cela ne constitue qu'une partie de la réponse. Il faut aussi beaucoup compter sur l'initiative individuelle en ce qui concerne le logement. À l'avenir, nous allons sans doute voir se développer des phénomènes de « colocation » de personnes qui voudront passer leur retraite ensemble. Il faut encourager ce genre d'initiatives privées. Ce qui revient à l'initiative publique, ce sont les dispositifs. Sur les territoires, les personnes pourront-elles continuer à être intégrées à la vie sociale ? Y aura-t-il des services, un égal accès pour tous aux différents services commerciaux, de transport, etc. ?

Dominique ARGOUD

Sur l'opposition processus/produits, je ne suis pas d'accord avec vous. Si nous comparons avec une période antérieure, je ne vois pas en quoi, aujourd'hui, nous serions davantage engagés dans le processus et moins dans le produit. Il existe aujourd'hui une majorité d'offres qui sont des produits, qui ont été pensés en interne par des promoteurs, et qui ne sont pas le résultat d'un processus. En revanche, malgré nos constatations négatives, par rapport aux dix dernières années, les choses avancent. Votre présence même ici témoigne du rapprochement qui s'opère. Dans la Drôme, que je connais bien, beaucoup s'intéressent à la question d'« habitat autogéré ». Ce sont majoritairement des femmes, mais quelques hommes aussi.

Agnès OISY, Responsable d'un service Urbanisme — Habitat

En tant que responsable du financement du logement et étant également en charge des questions d'application du droit des sols, je ressens assez cette notion de « produits ». Nous sommes face à des promoteurs, des bailleurs privés, qui développent un produit qui se vend relativement bien auprès des élus. Mon interrogation est la suivante : ces produits, dans des territoires parfois très ruraux, correspondent-ils bien à un besoin ?

Jean-Claude DRIANT

Ma question est assez semblable : comment ces produits-là sont-ils conçus ? En référence à quoi ? À partir de quelle construction marketing ?

Éric MALEVERGNE, Fédération des PACT

Pour revenir sur l'exposé de ce matin, j'ai trouvé qu'il s'agissait principalement de personnes âgées pauvres. Je pense qu'il est nécessaire d'interpeler tous les organismes sociaux, pour qu'ils intègrent ces nouvelles données et pour les amener à penser autrement leur politique d'action sociale en matière d'habitat, qui est très normative. Un cas comme celui d'un propriétaire-occupant qui risque d'avoir des problèmes financiers du fait de travaux d'adaptation est particulièrement intéressant. La question principale consiste à déterminer comment le maintenir à domicile.

Concernant les politiques publiques, il faudrait là encore réinterroger les politiques d'amélioration d'habitat, qui sont le premier lieu de contact entre la personne et l'intervenant. Sur les 34 000 interventions réalisées en 2008 dans le parc privé, 24 000 ont relevé de l'amélioration de l'habitat. Ces mesures d'amélioration de l'habitat pourraient relever de politiques préventives du vieillissement, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Troisième point, je voudrais insister sur le fait que le clivage entre les professionnels du domaine médico-social et les professionnels de l'habitat s'estompe. Depuis ces quinze dernières années, ces professionnels ont été amenés à travailler ensemble par la force des dispositifs. Les lignes bougent. Je pense qu'il faut néanmoins réinterroger le cadre des politiques nationales pour qu'il y ait un retour dans le cadre des politiques locales. Autres questionnements : les collectivités locales auront-elles encore longtemps les moyens de financer ces politiques ? Les caisses de retraite sont en train de se désengager. Quels autres acteurs seraient susceptibles d'intervenir ? Les mutuelles ? Les assureurs ? Il faut avoir cette ouverture d'esprit, et réfléchir sur le long terme, avec des acteurs qui auront peut-être la capacité d'apporter les moyens financiers nécessaires au développement de ces politiques.

Martine TEIL, Conseil Général de la Drôme

Deux réflexions me viennent à l'esprit. Les PLH sont d'abord des politiques de logement pour tous, et pas forcément avec une entrée « public ciblé ». Deuxièmement, un PLH n'est pas non plus une politique de territoire. Il s'agit plus d'une politique de services plutôt que d'une politique de logement.

Patricia MALLET-CHAMPVERT, ANRESPA

Nous n'avons pas parlé des ARS, les Agences Régionales de Santé, qui s'imposent en 2010. Les schémas gérontologiques vont être établis au niveau de la région, et non plus du département. Nous pensons que cela va « sanitiser » le secteur médico-social, et creuser davantage le fossé entre l'habitat et le médico-social. Nous sommes très inquiets.

Francine BENGUIGUI

Une question me taraude : quels sont les vœux des personnes âgées ? Lorsque nous les interrogeons, ils répondent vouloir vieillir à domicile. Mais il faut aussi diversifier les choix. Il est important d'avoir des EHPAD, mais aussi des produits intermédiaires. Cette question des produits intermédiaires recoupe les débats des trois exposés. Puisque les personnes veulent avoir un lieu de vie jusqu'à la mort et que celles qui ne peuvent rester chez elles iront dans un habitat intermédiaire, pourquoi ne pas généraliser le dispositif expérimental des habitats intermédiaires ? La question reste posée : comment proposer aux personnes âgées des produits diversifiés aux différents âges de la vie ?

Jean-Claude DRIANT

C'est une excellente transition pour la table ronde !

Pour une convergence
des politiques locales
du vieillissement et de l'habitat

Table ronde animée par Jean-Claude DRIANT

avec

Muriel BOULMIER, *Directrice générale du groupe CILIOPEE*
James PELLUARD, *Directeur de Marignan Bowfonds*
Rémi TROCME, *Directeur de l'habitat du Conseil Général du Bas-Rhin*

Jean-Claude DRIANT

Je vous rappelle que Sylviane ROGER de la DGCS n'a pas pu se joindre à nous cet après-midi. Notre table ronde sera donc un peu plus réduite, avec trois intervenants. Mais l'envie de débattre est tellement forte, dans cette salle, que nous allons pouvoir en profiter. Je vais donc commencer par présenter les intervenants.

Tout d'abord, Muriel BOULMIER, Directrice générale du Groupe CILIOPEE, est un acteur et un opérateur des questions que nous allons évoquer. Au-delà, elle est experte nationale et internationale, car Présidente du groupe de travail « Evolution démographique et vieillissement » du CECODHAS – Fédération Européenne du Logement social. Elle est par ailleurs l'auteure de deux rapports, l'un rendu, l'autre à venir, auprès du ministre du Logement. Vous allez pouvoir nous donner deux points de vue, celui de l'opérateur de terrain, et le point de vue de l'analyse et de la réflexion à un niveau plus global.

Rémi TROCME est Directeur de l'habitat du Conseil Général du bas Rhin. Le Conseil Général du bas Rhin est particulièrement actif dans le domaine de l'habitat. Comme je le disais ce matin, nous avons deux chefs de file : les Conseils Généraux sur le vieillissement, et les EPCI sur l'habitat, sauf pour certains départements où les Conseils Généraux ont pris la main sur les EPCI – le Bas Rhin en est un exemple.

Nous avons enfin James PELLUARD, Directeur de Marignan Bowfonds, qui a été indirectement interpellé à diverses reprises au cours de la séance précédente. Vous êtes représentant des promoteurs et de l'investissement privé de la promotion immobilière. Nous vous poserons quelques questions sur les produits, la démarche, le marketing, et le potentiel clientèle croissant de la population âgée.

Muriel, pouvez-vous nous indiquer en quelques mots la nature de ce rapport que vous n'avez pas encore rendu ?

MURIEL BOULMIER

Bonjour à tous,

Je suis heureuse d'avoir répondu à l'invitation du PUCA. Je vous le dis en toute sincérité : le PUCA est l'une des ressources scientifiques les plus structurées que nous avons, avec une richesse d'intervention et de recherche qui fait que nous ne pouvons pas passer à côté de lui lorsque nous avons une mission à accomplir. Et lorsque le PUCA est sollicité, il répond. Je tenais à le souligner, c'est très positif.

Christine BOUTIN m'a confié une première mission après que je me sois occupée du logement des vieux migrants, et au niveau européen, du vieillissement de la population (un sujet transversal et européen). Il y a 15 jours de cela, j'ai participé à un séminaire au sujet de la vie méditerranéenne et du vieillissement. 80 % des populations méditerranéennes du Nord sont urbaines, mais c'est le cas également de 70 % de la population du Sud. Le ministre du Logement du Burkina disait

que grâce aux progrès de la médecine, il avait également à traiter la population subsaharienne vieillissante, un phénomène qui n'était pas connu jusqu'alors.

Premier élément, oui, il s'agit d'un défi, mais il ne faut pas le considérer comme triste. C'est une chance magnifique. Lorsque nous parlons d'habitat, de vieillissement, nous touchons à la sphère émotive et intime. Cela suscite donc nécessairement le débat. C'est également un sujet dans lequel les statistiques foisonnent. Il faut y prendre garde, mais de façon générale, les résultats convergent vers l'idée de « vieillir à domicile ». Si je devais résumer le rapport que j'ai réalisé, cela tiendrait en une phrase : « Comment et où voulons nous vieillir » ?

Nous avons l'enjeu des domiciles, des revenus... Depuis 1945, avec le pacte après guerre intergénérationnel de reconstruction, nous avons défini trois âges : la jeunesse, qui correspond à une phase d'apprentissage, l'âge adulte, qui correspond à l'activité, puis la vieillesse, qui correspond à la retraite et à la mort. Or, nous avons quelque peu bougé le curseur. Nous rentrons en activité à 22 ans, nous en sortons à 58, avec une espérance de vie de 85 ans. Nous voyons bien qu'il s'est passé quelque chose entre ces deux modèles. 65-85, c'est la nouvelle génération intermédiaire, plutôt autonome, indépendante... Simplement après 85 ans, nous voyons arriver les signes de la grande dépendance.

Aujourd'hui, tout ce que nous appelons « le logement dédié » n'est plus du logement ; il est consacré pratiquement à l'organisation de la fin de vie. C'est pour cela qu'il existe un tel débat, car là, nous touchons à l'émotion la plus intense, « comment gère-t-on la fin de vie ? ». Nous voulons encore parler de domicile alors qu'il s'agit de l'intersection entre le logement, le sanitaire et le social.

Avant, l'habitat était caractérisé par la fluidité de trois espaces : le logement, l'espace privé, l'espace partagé et l'espace public. J'ai beaucoup aimé ce que j'ai entendu tout à l'heure, mais je voudrais faire deux remarques. Premièrement, je trouve que nous sommes globalement entre gens intelligents et que nous manions des concepts qui nous font plaisir. L'« intergénérationnel » est un concept qui ne marche pas. C'est vrai. Il n'est pas possible de mélanger des cultures différentes. Par exemple, la manière d'utiliser une salle de bains, c'est une culture partagée. Si vous ne l'avez pas, cela ne fonctionne pas, et ce n'est pas du concept, c'est de la réalité. De cette merveilleuse idée qu'est l'habitat intergénérationnel, nous pouvons faire du chiffre, mais nous ne pouvons faire ni du nombre, ni de la masse.

Je pourrais décliner cet exemple à l'envi, pour montrer que certains concepts nous font rêver. L'habitat autogéré, initiative personnelle qui demande un certain niveau de réflexion, en est un exemple. J'ai observé que oui, nous avons une fracture générationnelle, mais plutôt avec la génération en autonomie. Non, il ne faut pas confondre le problème qui se pose à un million de handicapés et à dix millions de personnes âgées, qui ne sont pas handicapées du tout. Oui, il faut prendre en compte le niveau de culture, les espaces où s'exprime la vieillesse – et je ne parle pas du vieillissement ; la vieillesse est l'aboutissement du vieillissement – et la faiblesse des revenus. On ne réfléchit pas de la même manière et sur les mêmes produits selon que ces critères s'expriment d'une manière ou d'une autre.

Je suis très admirative vis-à-vis de l'initiative privée de certains promoteurs. Vous avez fait des produits merveilleux, qui s'adressent à une certaine clientèle, et qui fonctionnent et c'est bien. La politique publique, quant à elle, devrait regarder ce qu'elle propose à ceux dont les revenus ou les situations posent problème. Nous ne pouvons pas opposer les produits proposés par les promoteurs qui répondent à une clientèle et les autres besoins qui ne seraient pas de même nature. Certaines collectivités se sont engagées, de manière très diversifiée, pour répondre à un besoin de leur population.

30 % des maires en France ont plus de 60 ans. Ma question est : « est-ce pour cela que certains s'en préoccupent peu ou est-ce pour cela que certains commencent à s'en soucier ? » Je ne sais pas.

Le vieillissement est aussi une chance d'emplois et d'accompagnement. Mais nous ne pouvons pas tout attendre de la finance publique. Il faut raisonner ensemble et de manière partenariale. Pour finir de « mettre les pieds dans le plat », je suis contre les logements dédiés dès lors que nous ne sommes pas dans des situations de grande dépendance. À faire des logements dédiés, nous réinventons une autre ségrégation, où le défi démographique ne passera pas. Je plaide pour le design pour tous, des endroits où il soit possible de vivre jeune avec deux enfants et plus âgé avec un risque de chute.

Jean-Claude DRIANT

Vous nous dites donc que vous êtes contre les logements dédiés de type intermédiaire dont nous avons parlé tout à l'heure ? Selon votre réponse, je vous poserai une autre question tout à l'heure...

Muriel BOULMIER

Le vrai défi, c'est la dépendance. Faire des logements intermédiaires qui accompagnent le vieillissement en masse, ce n'est pas nécessaire, sauf si nous avons un public qui a une exigence et qui peut la satisfaire sur ses propres deniers en bénéficiant d'une offre. Dans ces conditions, je ne vois pas où est le problème. Je vous parle moi des initiatives qui sollicitent l'acteur public.

Jean-Claude DRIANT

Rémi TROCME, je disais tout à l'heure que le Conseil Général du Bas-Rhin représente un modèle de convergence entre politique locale du vieillissement et habitat. Est-ce vraiment le cas ?

Rémi TROCME

Un modèle ? Jamais ! Quelques mots de contexte pour vous présenter le Bas-Rhin. Il s'agit d'un département d'un million d'habitants, avec deux grands territoires de délégation des aides à la pierre de l'État, HLM et ANAH. D'un côté, la communauté urbaine de Strasbourg, une petite moitié, et de l'autre moitié hors de la communauté urbaine de Strasbourg sur le territoire départemental.

Pourquoi un département se préoccupe-t-il de la question de l'habitat ? Au début des années 2000, nous nous sommes interrogés sur notre projet, sur ce qu'était l'intervention d'une collectivité départementale sur un territoire. Or, le premier constat que nous avons fait, dans le département, est le fait que la première insatisfaction des habitants concerne l'habitat, pour des motifs radicalement différents. Il peut s'agir de coûts d'acquisition pour la construction, d'offre locative, du niveau des loyers, de l'adaptation des logements, etc. Pour illustrer la question de l'adaptation des logements, je pense que vous connaissiez les sites pour la vie autonome. Nous pensions que grâce à ces sites, les centaines de milliers d'euros injectés depuis une quinzaine d'années permettaient d'avoir une offre adaptée à la perte de l'autonomie. Aujourd'hui, au sein du parc locatif public ou privé, le constat est que, progressivement, cette offre d'habitat adapté a disparu. Les bailleurs publics comme privés demandaient la remise en état initial du logement au moment du départ du locataire. En ces temps de finances publiques contraintes, cela a fait hurler chacun d'entre nous... Ces équipements réalisés ont donc été supprimés.

Ces questionnements ont donc poussé le département à demander la délégation de ces aides à la pierre de l'État en 2006. La région Alsace est la seule région en France qui soit complètement un territoire de délégation. Quatre collectivités – deux Conseils Généraux et deux EPCI – qui ont pris en charge cette délégation.

Sur la question du lien entre habitat et vieillissement, il a semblé naturel au Conseil Général que le lien soit fait. Ce lien n'a peut-être pas été aussi spontané que j'ai tendance à le présenter. Lorsque l'habitat était sous la responsabilité des services sociaux, les différents élus en charge des dossiers n'avaient pas forcément l'habitude d'échanger. La vraie opportunité a été le Plan départemental pour l'Habitat dont l'État et le Département se sont saisis, ainsi que de l'évolution du schéma gérontologique du Bas-Rhin. Il a permis la concertation avec les interlocuteurs sociaux, les élus et les représentants du public. Les démarches de concertation territoriale et thématique ont permis de produire un certain nombre de propositions validées par le Plan départemental de l'Habitat (PDH). Il y a alors eu adoption en octobre du PDH et en décembre du schéma gérontologique.

Aujourd'hui, sur un certain nombre de territoires, nous n'avons pas le choix. La politique départementale de l'habitat est dessinée à l'échelle des Schémas de Cohérence territoriale (SCOT). Sur les questions de vieillissement, il ne s'agit pas d'un périmètre « naturel ». Nous nous sommes donc posé un certain nombre de questions, avec les opérateurs, les associations, les élus, pour définir l'offre sur le territoire et la façon d'« offrir » un choix.

Cela pourra vous paraître cynique, mais aujourd'hui, 70 % des seniors sont des propriétaires occupants. Si l'adaptation de leur logement implique des montants entre 4000 et 5000 euros, si nous participons entre 30 et 50 %, si nous rajoutons l'ANAH et les crédits délégués, nous allons exploser, et pas seulement à cause des EHPAD. Effectivement, en termes de volumes, en trois ans, nous sommes passés de 250 000 euros d'adaptation d'aide à la pierre stricto sensu à plus de 600 000 sur Fonds Scellier. Dans le projet de vie d'une personne, il faut proposer des choix. Il faut par exemple expliquer que l'adaptation du domicile n'est peut-être pas la

solution optimale. En revanche, il faut proposer un certain nombre de choix : l'accueil par la famille, des structures intermédiaires... Mais pour proposer ces choix, il faut que nous ayons des outils de financement, ainsi que des opérateurs. Sur certains SCOT, les bailleurs HLM ne travaillent pas avec beaucoup d'enthousiasme... En conclusion, nous avons aujourd'hui le cadre, qui arrive à croiser le plan gérontologique, le schéma gérontologique et le PDH. Il faut maintenant travailler.

Jean-Claude DRIANT

Il y a quelques années de cela, j'avais été invité à participer à une table ronde de la Fédération française du Bâtiment, intitulée « Le vieillissement, le marché du troisième millénaire ». Évidemment, il y avait un point d'interrogation. Est-ce que pour vous, promoteurs, les personnes âgées constituent un marché ? Si oui, pour quel type de produits ?

James PELLUARD

C'est une bonne question. Le métier de promoteur consiste à fabriquer un produit immobilier ponctuel pour répondre à un marché. Ce n'est pas la même démarche que celle d'un bailleur social, qui doit faire perdurer un bien sur des décennies tout en le faisant évoluer, et en prenant en considération l'évolution de la population. Le promoteur privé a donc un caractère « opportuniste ». Cet opportunisme rejoint-il vos préoccupations ? Je voudrais rappeler trois chiffres. La promotion privée, c'est en moyenne 100 000 logements neufs construits par an, 130 000 les bonnes années, 80 000 les mauvaises années comme l'année dernière. Le parc social, c'est aussi en moyenne 100 000 logements, soit 200 000 logements neufs réalisés par an en France. Au travers des accédants à la propriété, nous voyons peu de 65 — 75 ans et plus. Nous ne les voyons qu'au travers de produits spécifiques. L'un de ces produits phares, c'est la résidence pour seniors avec services. Combien de ces résidences sont réalisées chaque année ? Entre 5 et 10.

Jean-Claude DRIANT

Leur création a-t-elle été plus soutenue à certaines époques ?

James PELLUARD

Nous avons cité deux marques, les Hespérides fabriquées par COGEDIM, et les Jardins d'Arcadie. Ce sont globalement quarante copropriétés pour chaque marque en quarante ans. Cela signifie un produit par an réalisé dans chacune de ces marques. Si l'on estime à 100 le nombre de lots par résidence, cela fait 1000 logements sur 200 000 logements neufs construits, soit moins de 1 % de la production... C'est totalement résiduel. Bien évidemment, nous parlons là du maillage national. Au plan local, il y a des initiatives privées ; certains petits promoteurs locaux construisent 20 ou 30 lots. Mais cela reste totalement marginal et insignifiant.

Je pense que le marché n'est pas encore mature. Quelle est la position du promoteur ? Il considère que pour réaliser un tel produit, il faut des conditions économiques favorables, il faut trouver un bon terrain. La rareté du terrain et son coût nous

conduisent à chercher des terrains plutôt en centre-ville, mais dans des toutes petites villes de province. La question est de savoir s'il y a véritablement un marché. Le promoteur s'intéressera également aux zones périurbaines, qui touchent de grosses agglomérations. Est-ce là encore une bonne localisation rapportée à la présence de services de proximité, de transports, de commerces, de liaisons pour cette population qui cherche la sécurité, mais aussi un environnement favorable pour le vieillissement ? Je ne suis pas convaincu que cette rareté du foncier nous prédispose à implanter les résidences seniors au bon endroit.

Autre facteur, il y a trente ou quarante ans, le montage de ces résidences s'est effectué dans une logique de copropriété. Le promoteur vendait à un propriétaire, qui devenait lui-même l'occupant de son habitat. C'est peut-être ce qui a entraîné le déclin de certaines résidences. Aujourd'hui nous en sommes à la deuxième, voire troisième génération d'occupants. Les gens qui ont 75 ans voient sur place des aînés, plus vieux qu'eux. L'attractivité commerciale pour les résidences existantes est moindre.

La rigidité de la copropriété est un autre facteur. Après le décès du dernier survivant propriétaire, les héritiers ont ce type de lot « sur les bras ». Aujourd'hui, il existe un nouveau montage complètement opportuniste fondé sur les facilités de transactions fiscales, mises en place par le dispositif Scellier. Tout investisseur particulier peut acquérir un bien et le confier en location. Ce type de montage est privilégié aujourd'hui. Cela fonctionne comme cela depuis deux ou trois ans. Ce système Scellier a des limites. Il s'agit d'une mesure de relance. Lorsque ces mesures fiscales cesseront, que deviendront les projets de résidences services en étude ? Ceux qui seront lancés pourront fonctionner sur un mode beaucoup plus souple. La personne âgée occupante sera plus libre dans son parcours résidentiel ; elle n'aura qu'un droit de bail. C'est un bien de transfert, entre la période active et la perte d'autonomie. Ce ne sont pas les personnes âgées qui sont demandeuses de ce type de bien, mais les proches, les enfants. C'est une démarche tout à fait atypique.

Sur la dépendance, la logique est beaucoup plus claire pour les promoteurs. Le cadre réglementaire est parfaitement établi. Nous ne traitons la dépendance qu'au travers du mode institutionnel de l'EHPAD. Nous n'avons pas encore trouvé le système qui évite la bipolarisation entre le domicile et l'institutionnel. J'ai fait quelques tentatives sur lesquelles je suis revenu, avec habitat traditionnel type studio, deux pièces avec résidence service pour faire de la petite unité de vie permettant une poursuite du lien social. Mais la stricte réglementation du caractère médicosocial est bloquante, avec des positions de Conseils Généraux plus ou moins strictes. Donc pour l'instant, nous ne savons pas faire autre chose.

Rémi TROCME

Nous avons de nombreux projets et contacts avec les promoteurs, mais pas de réalisations, pour l'instant. Une première génération d'initiatives a existé, mais depuis quatre à cinq ans, nous n'avons pas constaté de réelle évolution d'une offre orientée senior. Au-delà du dispositif Scellier, nous avons eu de nombreux contacts avec des associations-relais de promoteurs, pour mettre en lien nouvelles technologies de l'information et communication, et produits d'habitat. Du foncier

a été acquis, ou du moins des promesses de vente, mais aujourd'hui, ces produits ne sortent pas. Les cibles sont des clients avec des niveaux de ressources élevés, sur des produits mixtes, en locatif, mais aussi pour l'achat. Dans les zones C, où le dispositif Scellier ne peut plus être implanté, nous sommes sur des demandes d'agrément qualité en meublé. Nos collègues sont quelque peu interrogatifs sur ce que recouvrent ces agréments, et sont plus réticents que sur des produits intermédiaires.

Muriel BOULMIER

Je ne suis pas une spécialiste de l'urbanisme, mais l'une des composantes de mon rapport était de rendre les documents d'urbanisme concrètement applicables avec les problématiques que nous allons devoir traiter. Dunkerque l'a fait, la Communauté urbaine de Lille a fait tout un plan, puis l'a décliné en phases opérationnelles. Il y a des territoires qui réfléchissent. Ensuite, Monsieur, je voulais vous remercier de l'honnêteté de vos propos. Les documents d'urbanisme opérationnels doivent exister, car l'offre privée regarde le client puisque cela ne sollicite pas l'aide publique, mais installer des résidences services en dehors de la ville, c'est ahurissant ! En mettant des GPS aux chevilles des personnes âgées, nous sommes arrivés à déterminer le circuit et les déplacements. L'épicentre demeure la boulangerie. C'est l'église en milieu rural et la pharmacie vient après. Il en va de même à propos des NTIC. Vous vous souvenez tous de la domotique dans les années 1980. Cela a fait un flop dont nous n'avons retenu que les volets roulants électriques. Aujourd'hui, cela s'appelle les NTIC ou TIC. Autant c'est particulièrement intéressant comme élément de confort, autant cela soulève trois problèmes. Premièrement, un problème culturel, transgénérationnel, qui n'est pas marginal. Le deuxième problème est générationnel et peut croiser le précédent facteur culturel. Troisièmement, l'habitat avec NTIC, sous surveillance d'un tiers, avec une centrale... C'est remarquable. Mais cela pose une véritable question éthique, de l'intrusion dans la vie privée. Si de tels schémas se développent, des comités d'éthique se développeront aussi. Je dis donc « oui » aux NTIC comme un élément de confort, mais soyons vigilants vis-à-vis de certains croisements.

Jean-Claude DRIANT

Avez-vous mené une réflexion sur les NTIC ?

James PELLUARD

Je me suis demandé à un moment donné, conjointement avec les commerciaux, si nous devons proposer des packs seniors quand nous vendons nos programmes sur plan, avec déclinaison de différentes adaptations possibles du logement. Cela n'a pas marché. En termes de marketing, l'acquéreur n'aime pas se faire qualifier de senior. Ce serait le ranger avec des gens dans une case qui ne lui convient pas. Par ailleurs, l'adaptation au logement est propre à chaque individu. Elle ne peut donc être planifiée à l'avance pour tous.

Agathe GESTIN, *Fondation de France*

Je voudrais réagir à la notion d'intergénérationnel. Je n'ai pas compris s'il s'agissait de la notion en général ou pour le logement en particulier. En ce qui concerne le logement, la Fondation de France est bien placée pour savoir que cela peut fonctionner. Simplement... cela ne se décrète pas. Cela se prépare, se travaille, s'accompagne, notamment du fait des questions d'acculturation dont vous parliez. Je viens d'une famille où la cohabitation intergénérationnelle a fonctionné, avec trois, voire quatre générations sur vingt-cinq ans.

Je voulais aussi parler des projets que la Fondation de France a soutenus, portés par des associations, qui, lorsqu'elles se donnent les moyens de bien marier les cohabitants, peuvent faire durer des cohabitations une année voire deux, trois, quatre, cinq ans. Bien sûr, il existe des problèmes de salle de bain, et bien d'autres questions, juridiques, éthiques, de statut du jeune hébergé par rapport aux services qu'il rend à la personne âgée... C'est une question très complexe, mais certaines expériences fonctionnent et durent.

Concernant les projets qui mélangent, sur un espace proche, petite unité de vie, logement traditionnel, et EHPAD, ils sont récents. Nous avons donc peu de recul, mais ils semblent pouvoir perdurer. En outre, des projets intergénérationnels autres que la cohabitation dans un même logement existent depuis très longtemps, par exemple à Saint-Apollinaire, mais c'est un projet qui est souvent cité.

Richard GALLOIS, *Architecte, GALLOIS DUDZIK ET ASSOCIES*

Pour évoquer la difficulté qu'il y a à apporter des réponses nouvelles, des produits nouveaux, je rappellerais qu'il faut se heurter en permanence dans ce pays à de multiples conservatismes. Nous dérangeons ce qui existe, nous dérangeons les administrations qui voient les problèmes d'une certaine manière. La nouveauté est perturbante. La multiplication des nouveaux textes, des nouvelles réglementations fait que les paramètres de l'étude du prototype varient en permanence. Enfin, pour parler du moteur économique, l'État ne sait pas assurer aux investisseurs et aux promoteurs une visibilité pérenne du cadre financier dans lequel ils lancent leurs opérations. En juin 2008, l'État a commencé à parler de niche fiscale, en septembre les assiettes sont cassées, tous les programmes sont arrêtés. En décembre, la Loi de finances a recollé en partie les morceaux de l'assiette, puis en janvier, l'Assemblée a apporté un complément et quasiment reconstitué l'assiette. En janvier 2010, l'on reparle de niches fiscales, et cela recommence. Ce n'est pas possible !

François CHAILLOU

Parmi les solutions de logement intermédiaire, l'hébergement temporaire est important pour que les personnes puissent rester à domicile. Cela permet un relais pour les aidants autour de la personne, notamment si l'un des deux est atteint de la maladie d'Alzheimer, cela permet à l'autre de souffler. Dans la réglementation française, c'est un véritable pont. Ce n'est pas du logement, car ce n'est pas la résidence principale. Ce n'est pas finançable par des crédits au logement ; cela ne peut même pas obtenir des déductions fiscales et TVA à 5,5 %.

Le projet de vie est très différent entre l'hébergement temporaire et la résidence permanente. Avoir les moyens de développer de l'hébergement temporaire dédié permettrait de donner beaucoup de souplesse à la vie des personnes.

Martine TEIL, Conseil Général de la Drôme

J'ai une question à Mme BOULMIER. Je crois que dans le rapport, il était mentionné la sécurisation des règles juridiques et fiscales pour les accueillants en habitat partagé.

Je voudrais savoir concrètement où nous en sommes. C'est un domaine vraiment important.

Muriel BOULMIER

Je sais qu'il est extrêmement difficile de s'attaquer au concept intergénérationnel, car il nous ravit tous. Il nous fait rêver. Néanmoins, dans la mission qui m'a été confiée, le thème était : « Habitat et vieillissement. Relever le défi démographique. » On ne me demandait pas de relever un certain nombre d'expériences, mais de proposer des solutions reproductibles en masse pour relever un défi massif.

Mes premières auditions ont été consacrées aux associations qui organisent l'accueil intergénérationnel. Je ne parle pas d'accueil temporaire, mais d'habitat, avant le champ médicosocial. L'habitat est le premier élément de prévention, qui permet de faire reculer la dépendance. J'ai reçu les quatre ou cinq plus importantes associations sur le territoire français. Elles ont eu une idée géniale, l'accueil intergénérationnel, qu'elles ont développée à titre associatif. Je les ai aidées avec mes modestes moyens. J'ai alerté la ministre de l'époque. Les services fiscaux ont répondu. Il n'a pas été retenu d'attaque pour travail au noir, le jeune et la personne âgée ayant tous les deux des revenus modestes. On croise des handicaps pour aboutir à un projet positif. Le problème fiscal qui se posait était le suivant : la personne allait-elle perdre son aide au logement ? Non, car le Code général des impôts ne créait pas de soucis.

La démarche associative a fait environ trois milles heureux. Nous avons eu un problème pour professionnaliser la démarche. Le temps bénévole était épuisé ; nous sommes passés à une démarche plus massive avec des professionnels. Le secteur marchand n'a pas su faire. L'intergénérationnel doit se traiter au niveau d'un quartier, au sein des opérations de renouvellement urbain. Le renouvellement de l'offre de logement en France, toutes catégories confondues, c'est 1 %. Nous avons 4 millions de logements sociaux, 300 000 à 400 000 logements neufs produits sur une année et 26 millions de logements. Le problème de l'habitat des personnes âgées est clairement celui d'un habitat ancien.

Rémi TROCME

Dans notre département, progressivement, les deux places d'habitat temporaire ont été transformées en places pérennes, notamment car le gestionnaire s'y retrouve mieux. Nous réfléchissons afin de déterminer comment financer différemment l'accueil temporaire sur le budget propre de la collectivité. Il s'agit

d'un accueil important, qui permettrait de soulager les aidants familiaux, sachant que nous ne pouvons leur substituer des professionnels.

James PELLUARD

Je reviens sur le terrain de l'immobilier en réaction à l'intervention de la dame de la Fondation de France. Il existe des bâtiments en petites unités. Je cultive par ailleurs un paradoxe. Je résiste à la pression d'élus locaux qui me demandent régulièrement des réponses immobilières pour des personnes âgées, et pas en EHPAD, mais leurs propres réglementations au niveau du Conseil régional m'empêchent de réaliser ces projets.

Béatrice HERBERT, ANIL

À propos de l'hébergement temporaire et de l'accueil de jour, le phénomène est beaucoup plus important qu'on ne le pense. Il n'y a aujourd'hui que 6 000 places, mais 30 000 mouvements par an, soit 17 % d'entrées en institution. C'est aussi à mettre du côté du maintien à domicile. Quand on a à faire à une sortie de maison de repos ou d'hospitalisation, cela peut être un moyen de passer deux mois en EHPAD avant de retourner chez soi. Après six ou dix mois, c'est beaucoup plus difficile. Cela peut donc aussi être le moyen de retourner à domicile. Au colloque « Gérontologie et territoire » du CNRS, un médecin du CHU de Reims disait « si je n'ai pas d'assistante sociale dans le service avec l'ARS, c'est cinq jours d'hospitalisation en plus, car nous manquons d'hébergement temporaire pour les sorties d'hospitalisation. Et pendant ce temps là, il faut aussi adapter le logement ». La durée de vie en EHPAD aujourd'hui, c'est deux ans. Rester deux ans de plus à domicile, c'est beaucoup.

Patricia MALLET-CHAMPVERT, ANRESPA

Ce soir, mes a priori sont tombés. Je pensais que le parc public associatif non lucratif était le seul à avoir des soucis, je m'aperçois que le parc privé en a aussi. Nous menons le même combat. Vous avez un avantage, vous pouvez faire des résidences services pour seniors puisque la DGAS vous l'a permis. Nous aurions aimé avoir aussi cette possibilité. Avec les bailleurs sociaux, nous allons créer le « domicile social accompagné », qui permettrait d'échapper au coût de la réglementation, car quand un bailleur social a plus de 50 % de personnes âgées, l'établissement est requalifié en EHPAD. C'est un sujet fondamental. Nous allons essayer de bouger les lignes, de faire de l'intermédiaire, et de l'hébergement alternatif.

Je pense aussi que pour les personnes âgées à revenus modestes, les EHPAD sont encore la solution. Arrêtons de les fermer lorsque l'on peut encore les réhabiliter. Le logement en foyer, lorsqu'il a un bon gestionnaire, est une façon d'aider cette population à bien vieillir, mieux que seule ou non accompagnée à domicile.

Concernant l'hébergement temporaire, je trouve que cela ne marche pas. Nous venons de déposer un dossier pour l'accueil de jour, mais il faut prévoir le transport. Nous aurons de plus en plus une population en état de désorientation mentale. L'accueil de jour est une solution. Nous souhaitons qu'il y ait des

directeurs médicosociaux pour faire le lien avec les responsables en charge du logement, pour faire bouger les réglementations.

James PELLUARD

Ce que je trouve séduisant dans votre proposition, c'est qu'il y ait convergence dans l'action de deux mondes d'opérateurs qui n'utilisent pas tout à fait le même langage. Le promoteur privé renvoie à une clientèle à revenus moyens, plus, et hauts ; le reste de la population est écartée. C'est vous qui vous en occupez.

Rémi TROCME

Dans le Bas-Rhin, nous voyons même l'office départemental vendre ses logements foyers à une ESH. Il faut aussi mobiliser les acteurs locaux.

Muriel BOULMIER

Vous savez tout de même que la collectivité est obligée d'être consultée lorsqu'il y a vente d'HLM. Le logement social vieillit avec ses locataires, le lien dure tout au long de la vie. Il est vrai que le logement social est celui qui a le plus adapté ses logements au vieillissement de la population. C'est tout à fait clair et massif. Je suis également d'accord. Nous devons arrêter de cloisonner le médicosocial et le logement.

Jean-Claude DRIANT

C'est le moment de clore cette table ronde. Le débat a été riche et intéressant. Derrière la richesse de cette journée, nous avons une énorme production de travaux de recherches qui concernent cette journée et celle du 14 septembre. Je remercie le PUCA d'avoir mené ces travaux. Je vous remercie et vous demande de faire en sorte que ces matériaux circulent. Jean-Marc MICHEL va conclure.

CONCLUSION

Jean-Marc MICHEL, *Directeur général de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, MEEDDM*

Mesdames, Messieurs, Je suis très heureux d'être auprès de vous. Ce que vous fabriquez depuis un certain temps, en invention de méthodes d'observation de notre société, en interprétation de ces observations, en interpellation des pouvoirs publics, est au service d'une partie de notre société qui a bien besoin qu'on s'intéresse à elle, et pas uniquement avec une préoccupation de Directeur de la Santé. Merci de votre énergie.

J'ai plaisir à rentrer avec le sujet qui est le nôtre dans cette Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. Il me semble que notre administration ferait bien d'inventer le décloisonnement quand il faut s'intéresser à ce type de population dans ce type de conditions de vie. Si nous nous étions intéressés un peu plus tôt aux modes de vie de nos concitoyens, nous aurions peut-être pu anticiper un peu plus l'aménagement des logements avec l'idée de vieillissement ; si l'idée de couples qui se font et se défont, si l'idée de « décohabitation » avait été prise en compte, nous aurions peut-être davantage anticipé ce besoin de logement et nous ne connaîtrions peut-être pas les difficultés actuelles.

Vous avancez à partir d'un travail d'observation, un travail de mise en relation sur un certain nombre de sujets, pour une population qui est celle de nos aînés. Vous y venez avec une lecture de scientifiques pour interpellier les politiques publiques. Je voudrais vous en remercier. Le PUCA nous aide à aller au fond des choses, et parce que son temps, celui de l'observation, est un temps plus long que celui des politiques publiques, il nous aide à passer au-delà d'un certain nombre de clichés.

Ce que vous avez dit sur la mobilité ou son absence, la résidence, la double résidence, le maintien à domicile, ces observations sont extrêmement importantes, car elles peuvent permettre aux pouvoirs publics nationaux et locaux de prendre des mesures. La réhabilitation et l'adaptation des logements commencent bien avant ces pertes d'autonomie. Les politiques du logement doivent commencer à prendre en compte l'adaptation du logement, quel que soit l'âge de la population. En lançant son programme « Logement design pour tous », Madame Boutin avait bien l'intuition de l'importance de cette adaptation.

Au moment du Grenelle de l'environnement, les parlementaires voulaient y mettre, en plus de la performance énergétique du logement, une dose d'« adaptabilité au handicap », qui doit aller avec cette préoccupation. Aujourd'hui, il me semble que les élus, les organismes de logement social, l'Agence Nationale de l'Habitat saisissent l'occasion du travail sur la performance énergétique pour cette réhabilitation.

Non, les politiques de logements pour personnes âgées ne se résument pas à « des primes à la cuve ». C'est bien plus que cela. L'idée est revenue avec l'idée d'un prêt bonifié pour organismes de logements sociaux par la Caisse des Dépôts, ainsi qu'avec le grand emprunt et 500 millions d'euros pour l'amélioration et la réhabilitation de logements. Mais il ne faut pas confondre amélioration du logement et amélioration des conditions de vie de nos aînés. Il y a aussi cette question de la mobilité, de l'accès aux services, de la mobilisation du foncier, de la réutilisation de l'espace délaissé. Doivent être mises en cohérence une politique de l'habitat, une politique de déplacement urbain, pour réinventer une localisation du logement qui doit devenir un facteur de solidarité. À quoi sert d'organiser la résidence de nos aînés, si dans le même temps nous reléguons tous les commerces à la périphérie auprès des parkings des grands centres commerciaux ? Il y a sans doute également une question de mobilisation du foncier et de réhabilitation de l'espace délaissé, pour réinventer une localisation du logement, qui quarante ans plus tard, serait un facteur non pas d'éloignement, mais de solidarité.

Le miroir que vous nous tendez montre qu'il faut oser inventer l'adaptation des logements sans tomber dans une caricature stigmatisante ; il faut garder cette dimension positive. Il est par ailleurs important de trouver des formes d'hébergements intermédiaires pour le parc privé et social, et garantir autour du logement une qualité de services importante.

Madame BOULMIER vous avez approfondi, à la demande du Secrétaire d'État, un certain nombre de propositions et d'idées, je vous en remercie. Nos équipes travaillent sur ce sujet. Nous n'allons pas trouver de solution immédiatement. Au niveau européen, beaucoup d'instances travaillent également sur ce sujet.

Nous pourrions rêver pour 2013 et après d'une politique de cohésion territoriale qui prendrait ce virage comme pendant la Présidence française, grâce à une série d'intervenants. Préparons-nous, trouvons des alliés, un peu de lobbying n'est jamais néfaste. Des moyens nouveaux, issus de politiques européennes, sont à notre portée.

Enfin, si vous avez envie que ces sujets soient prolongés avec une vision élargie du concept de « vieillissement », du concept d'« habitat », la Direction générale, le PUCA seront là pour participer à vos côtés à ces moments d'innovation que sont vos rassemblements. Monsieur le secrétaire d'État nous dit que le logement est une clef qui permet d'ouvrir toutes les portes. Sachez que nous sommes disponibles pour cela, que ce soit dans le cadre du programme de rénovation des quartiers anciens dégradés ou dans le cadre du renouvellement urbain, ou encore dans des programmes de recherche scientifique ou bien dans le programme « Logement design pour tous » lancé par la ministre du Logement précédente. Le nouveau ministère de la Cohésion sociale exprime aussi une nouvelle dimension de la solidarité affichée.

Merci, Mesdames et Messieurs de ce que vous nous avez apporté. J'espère que nous saurons aussi être à vos côtés pour que vos recherches et propositions continuent et soient favorables à l'évolution des politiques publiques.

Liste des participants

	Prénom	Nom	Organisme
M.	Éric	ALEXANDRE	Ministère de l'Ecologie SGDMA
Mme	Séverine	ALLIOT	Université Lille 3
Mme	Marie dominique	AMAOCHE	VILLE ET HABITAT
M.	Jacques	AMORY	
Mme	Léa	ARCE	VILLE DE PARIS Délégation à la Politique de la Ville et de l'Intégration.
M.	Dominique	ARGOUD	Université Paris XII
Mme	Marie-Astrid	ARMOUGOM	ADOMA
M.	Patrice	AUBERTEL	Ministère de l'Ecologie - PUCA
Mme	Catherine	AUGUSTE	PACT Paris
Mme	Véronique	BARRAUD	MBA Léonard de Vinci M3SU
Mr	Frédéric	BART	Ministère de l'Ecologie DHUP
Mme	Sandra	BEER	AORIF
M.	François	BELANGER	INSTITUT DE VEILLE SANITAIRE
Mme	Francine	BENGUIGUI	
M.	David	BENSADON	Cabinet de la secrétaire d'Etat aux aînés
Mme	Marie Paule	BERENI	OPH GENNEVILLIERS
M.	Jean-Paul	BLAIS	AREAR
M.	Didier	BONNAVAUD	régie de quartier Paris centre
Mme	Catherine	BONVALET	INED
M.	Jean	BOSVIEUX	ANIL
Mme	Agnès	BOUAZIZ	DDT de l'Yonne
Mme	Muriel	BOULMIER	CILIOPEE
Mme	Béatrice	BOUSQUET	Assistante sociale du SSDP 2 ^{ème}
Mme	Catherine	BRIMBAL	DREIF - DHRU
M.	Louis	BRISSET	Ministère de l'Ecologie SGEDD
M.	Frédéric	BRITES	PACT Seine et Marne
M.	Jacky	BROSSEAU	DREAL POITOU-CHARENTES
M.	Vincent	BRUGEL	Sup. Rédac
M.	Bernard	BRUNET	LMCU
Mme	Sophie	BUHNIK	Université Paris 1, doctorante au CRIA (UMR Géographie-cités)
M.	Vincent	CARADEC	Université de Lille 3
M.	François	CHAILLOU	AGEVIE
Mme	Béatrice	CHAUDET	CITERES Université de Tours

	Prénom	Nom	Organisme
Mme	Françoise	CLERC	Université Franche Conté
Mme	Cécile	COISPLET	Fondation de France
M.	Henry	COLOMBANI	FONDATION de FRANCE
Mme	Véronique	COUPANEC	Adéquation
M.	Vincent	CRAMARD	L'ACSÉ
Mme	Hélène	DADOU	Ministère de l'Ecologie - DGALN
Mme	Carole	DAHAN-CHOCRON	Ministère de l'Ecologie,
Mme	Isabelle	DANET	DASES - SSDP
Mme	Annick	DELORME	IUP management du social
Mme	Stéphanie	DEMEYER	Agence de développement
M.	Bertrand	DESAGE	Immobilier ESSEC
M.	Jean	DIAZ	OPAC de l'Oise
M.	Jean-Claude	DRIANT	Université Paris Est
M.	Férial	DROSSO	Institut d'Urbanisme de Paris
M.	Patrick	DU CHEYRON	Ministère de la Santé - MIRE/DREES
Mme	Florence	DUPAGNE	Habitat et Territoires Conseil
M.	Olivier	DURANT	Campus Urbain d'Ivry
M.	Pascale	ECHARD-BEZAULT	D'ATAR
Mme	Marc	ENGEL	Office Public de l'Habitat 93
Mme	Isabelle	ESCOFFIER	
M.	Pierre	FERLIN	OPAC de l'Oise
Mme	Anne	FEVOTTE	ADOMA
M.	Jean-Marie	FUNEL	Campus Urbain d'Ivry
Mme	Juliette	FURET	USH
M.	Gérard	GABILLARD	Agence départementale et d'urbanisme de Lille Métropole.
M.	Richard	GALLOIS	Gallois Dudzik et associés
Mme	Sigrine	GENEST	ACADIE
Mme	Agathe	GESTIN	Fondation de France
M.	Bernard	GRAND	CETE Sud Ouest
Mme	Elisabeth	GRAS	
M.	Geoffrey	GUIMBERTEAU	Association nationale des ergothérapeutes
Mme	Anne-Fleur	GUILLEMIN	Conseil Régional IDF - Unité Société - DSS
M.	Pierre	HAMELIN	PACT H&D BEARN BIGORRE
M.	Christian	HARZO	OSL
M.	Antoine	HAUMONT	UMR LOUEST
Mme	Julie	HEILIGENSTEIN	
Mme	Béatrice	HERBERT	ANIL
Mme	Anne-Marie	HUCHON	CRAM de Bretagne

	Prénom	Nom	Organisme
Mme	Phuong Mai	HUYNH	Ministère de l'Ecologie - PUCA
Mme	Nicole	KERHUEL	GERU
Mme	Anne	KERNEVEZ	ADOMA
Mme	Nathalie	KERVINIO	DASES
Mme	Estelle	KESSELER	IAU-IDF
Mme	Susanne	KULIG	DDASS de la Seine-Saint-Denis
Mme	Cecile	LAERON	LAB'URBAUniversité Paris Est
Mme	Béatrice	LAFITTE	Territoire habitat OPH départementale
M.	Eric	LANGEREAU	
M.	Stéphane	LE BOULER	Chef de la Mission recherche DREES
Mme	Karine	LE GAC	PACT Paris
M.	Vonig	LE GOÏC	FONDATION de France
M.	Christophe	LE PAIH	ANRESPA
M.	Gerard	LECOURTOIS	Office Public de l'Habitat
Mme	Hélène	LEENHARDT	Association Monsieur Vincent
M	Pascal	LEMONNIER	Ministère de l'Ecologie, PUCA
Mme	Irina	LEPANY	les Petits frères des Pauvres
Mme	Anne	LESCIEUX	CRESGE
M.	Hervé	LESERVOISIER	Logement Français
Mr	Eric	LESQUOY	AREAR
M.	Christophe	LHEUREUX	IMMOBILIERE 3F
M.	Pierre	LUCOT	Pierre du carré
Mme	Typhaine	MAHE	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)
M.	Bruno	MAHIEUX	Nantes Aménagement
M.	Eric	MALEVERGNE	Fédération des PACT
Mme	Patricia	MALLET-CHAMPVERT	ANRESPA
Mme	Josette	MARIE-JEAN-ROBERT	Ministère de l'Ecologie - PUCA
Mme	Isabelle	MASSIN	Ministère de l'Ecologie, CGEDD
Mme	Clémence	MATHIEU	magazine ECOLOGIK
Mlle	Laurence	MBOUMBA	MBA Léonard de Vinci M3SU
Mme	Mounira	MEHIRI	Mairie de Paris
Mme	Chantal	MERCHADOU	Ministère de l'Ecologie, CGEDD
Mme	Anne-Françoise	METZ	Université Franche Comté
M.	Jean-Marc	MICHEL	Ministère de l'Ecologie - DGALN
Mme	Isabelle	MITROVITCH	DASES SSDP 2EME
M.	Bertrand	MORVAN	Conseil en développement territorial indépendant.
M.	Laurent	NOWIK	Université de Tours - UMR CITERES

	Prénom	Nom	Organisme
Mme	Alice	OECHSNER DE CONINCK	Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours
M.	Jim	OGG	CNAV
Mme	Agnès	OISY	Service urbanisme-habitat
M.	James	PELLUARD	Marignan Bowfonds
Mme	Rosa	PENA	CCAS de Saint-Denis
Mme	Charlotte	PERROD	
Mme	Catherine	PHILIPPE	CRJFC Faculté de Droit Besançon
M.	Marco	PIOVESAN	Association Le Parisolidaire
Mr	André	POULAIN	Association VIAVIE
M.	Emmanuel	RAOUL	Ministère de l'Ecologie - PUCA
Mme	Magalie	RAYEBOIS	Entreprise d'architecture
M.	Isabelle	RAYMOND	DDTM - Site mangin
Mme	Sylvie	RENAUT	CNAV
Mme	Aleth	RIANDEY	Adoma Direction Régionale Ile de France
Mme	Cécile	RICHARD	Ministère de l'Ecologie DHUP
Mme	Mélanie	RICHARD	ADIL 94
Mme	Elodie	RIMOLDI	Mairie de Paris
M.	Rémi	ROUILLAT	DDT de l'Yonne
M.	Alain	ROZENKIER	CNAV/DRV
M	Julien	SALINGUE	CRESGE
Mme	Sandrine	SANCHEZ	Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise
M.	Jean-Pierre	SCHAEFER	CAISSE DES DEPOTS
Mme	Marion	SOCIE	Ministère de l'Ecologie - DGALN
Mme		TAKOAS	
Mme	Amel	TEBESSI	USH DLAP OUEST
Mme	Martine	TEIL	conseil général de la Drôme
M.	Michel	TEULE	CERFISE
Mme	Claire-Marie	THIBAUT	Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise
Mme	Elise	THINUS	Journaliste/Traits urbains
M.	Bernard	THUMEREL	AIDA
Mme	Emilie	TOUCHARD	ANAH
M.	Rémi	TROCME	Conseil général du Bas Rhin
M.		VALADE	
Mme	Anne	VALERY	ADOMA
M.	Bernard	VORMS	ANIL

Habitat et vieillissement

Nouvelles pratiques professionnelles ? Nouvelles formes d'action publique ?

Le Puca a lancé un programme international de recherche « Vieillesse de la population et habitat » en 2006-2007 pour développer un socle de connaissances sur ce sujet peu étudié.

Cette deuxième rencontre-débat « Nouvelles pratiques professionnelles ? Nouvelles formes d'action publique ? » a eu lieu le 4 février 2010 à Paris. (Les actes de la première rencontre du 14 septembre 2009 sur les comportements résidentiels des retraités sont disponibles sur le site du PUCA). Elle a pour objet d'inciter au débat et de porter à la connaissance les résultats des huit recherches sur l'habitat des retraités modestes, l'adaptation du logement pour le maintien à domicile des aînés à faibles ressources ainsi que les nouvelles formes d'action publique à l'oeuvre en direction des habitants âgés. Sont réunies dans ces actes les communications des chercheurs, ainsi que les interventions de la table ronde « Pour une convergence des politiques locales du vieillissement et de l'habitat ».

Avec les contributions de :

Dominique Argoud, Muriel Boulmier, François Chaillou, Jean-Claude Driant, Sigrine Genest, Pierre Hamelin, Christian Harzo, Béatrice Herbert, Hervé Leservoiesier, Pierre Lucot, James Pelluard, Michel Teule, Bernard Thumerel, Rémi Trocmé.

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 renouveau 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			
Projet négocié			
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)			
POPSU2			

www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

PUCA plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense - Paroi Sud
92055 La Défense Cedex
Téléphone : 01 40 81 24 30
Télécopie : 01 40 81 63 78
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca