



plan urbanisme construction architecture **PUCA**

« Vieillesse de la population et habitat »

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

MAPA N° D07.19 (0700937)

RAPPORT FINAL

Christian HARZO

Virginie BONNAL

Janvier 2009

Observatoire Social de Lyon – 19 rue d'Enghien ● 69002 LYON
Tél. 04 78 38 52 00 ● Fax : 04 78 38 52 02 e-mail : oslyon@yahoo.fr
www.observatoire-social.org

Association loi 1901 ● SIRET : 414 981 829 00032 ● Code NAF 2008 : 7220 Z
N°TVA intracommunautaire : FR66414981829

« Vieillesse de la population et habitat »

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

MAPA n° D07.19 (0700937)

Affaire suivie par Mme Phuong Mai HUYNH

RAPPORT FINAL

Christian HARZO

Virginie BONNAL

Janvier 2009

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	9
I. LES SENIORS DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL : APPROCHE QUANTITATIVE	13
I.1 La Communauté Urbaine de Lyon, contexte territorial de la recherche	13
I.1.1. Dynamisme démographique mais vieillissement annoncé.....	13
I.1.2. Le phénomène d'isolement, caractéristique des grandes villes, s'accroît avec l'avancée en âge	14
I.1.3. Des seniors en majorité propriétaires, mais un rôle important du parc social	15
I.1.4. Une crise du logement financièrement accessible touchant particulièrement le parc social	16
I.2. Des seniors de plus en plus nombreux à solliciter le parc locatif social	18
I.2.1. Caractérisation des demandeurs « seniors »	18
I.2.1.1. Méthodologie de l'approche quantitative des demandeurs	18
I.2.1.2. Une augmentation du nombre et de la proportion de seniors parmi les demandeurs.....	19
I.2.1.3. Une très forte proportion de personnes isolées.....	20
I.2.1.4. Près de la moitié des demandeurs seniors déjà locataires du parc HLM	20
I.2.1.5. Une surreprésentation des étrangers parmi les demandeurs seniors	21
I.2.1.6. Des niveaux de revenus légèrement supérieurs à la moyenne des demandeurs.....	22
I.2.2. Les motifs de demande.....	23
I.2.3. Les souhaits exprimés.....	25
I.2.3.1. Les types de logement souhaités	25
I.2.3.2. La localisation souhaitée	27
Conclusion de l'approche quantitative	27
II. APPROCHE QUALITATIVE DE LA DEMANDE SENIOR DE LOGEMENT SOCIAL	29
II.1. La méthodologie mobilisée	29
II.2. Les ménages interviewés.....	31
II.2.1. Description générale de l'échantillon.....	31
II.2.2. Composition des ménages	32
II.2.3. Un échantillon composé à parité de français et d'étrangers	33
II.2.4. Les particularités selon le statut d'occupation.....	34
II.3. Rencontre avec les demandeurs seniors	36

II.3.1. Des demandes principalement motivées par le prix du logement, les difficultés de santé ou la taille inadaptée du logement	36
II.3.1.1. Le coût du logement, motif récurrent de demande	36
II.3.1.2. Quitter un logement devenu inaccessible en raison d'un problème de santé.....	40
II.3.1.3. Quitter un logement de taille inadaptée	42
II.3.2. Des motifs spécifiques selon l'âge et le statut d'occupation des demandeurs	44
II.3.2.1. Des motifs de demande diversement hiérarchisés selon la catégorie d'âge.....	44
II.3.2.2. Des motivations différentes selon le statut d'occupation	45
II.3.3. Un changement de logement diversement appréhendé	48
II.3.3.1. La perspective du changement de logement : un vécu différent selon les motifs évoqués et le statut d'occupation	48
II.3.3.2. Les critères recherchés du futur logement : taille, accessibilité, prix	51
II.3.3.3. Quel désir de mobilité géographique ?	53
Conclusion de l'approche qualitative de la demande	55
III. LES SENIORS FACE AU RENOUVELLEMENT URBAIN : OPPORTUNITE OU CONTRAINTE ?	57
III.1. Les ménages interviewés	57
III.2. Des projets de mobilité résidentielle inexistantes avant l'opération de renouvellement urbain malgré des situations d'inconfort	59
III.3. Les stratégies mises en œuvre face au déménagement contraint et les vœux de mobilité exprimés	61
III.3.1. Rester dans le quartier	62
III.3.1.1. Le quartier « pratique ».....	62
III.3.1.2. Le quartier comme espace « social ».....	63
III.3.1.3. Le quartier « habitudes, souvenirs et mémoire ».....	63
III.3.2. La taille du logement : deuxième critère de relogement	66
III.3.3. Les critères d'accessibilité sont rarement exprimés	66
III.3.4. Une volonté commune de s'en remettre au bailleur mais deux logiques face aux propositions d'attribution	66
III.4. Le rapport au nouvel environnement	69
III.4.1. La gestion physique et psychologique du changement	69
III.4.1.1. Avant le relogement, l'incrédulité	70
III.4.1.2. Pendant le déménagement : une véritable épreuve physique.....	70
III.4.1.3. Après le relogement : une installation et une appropriation des lieux plus ou moins difficiles	71
III.4.2. La perception du relogement	72
III.4.2.1. Les éléments d'insatisfaction par rapport au nouveau logement	73
III.4.2.2. Les éléments d'insatisfaction par rapport au nouveau quartier :	75
III.4.3. Les projets en matière d'habitat après le relogement	77

Conclusion : quels gains en matière de confort, d'accessibilité et d'autonomie de la personne âgée à travers les opérations de renouvellement urbain ?.....	78
IV. LA STRATEGIE DES BAILLEURS SOCIAUX FACE AU VIEILLISSEMENT	81
IV.1. Le constat	81
IV.2. Les réponses des bailleurs sociaux au vieillissement de la population	83
IV.2.1. Les interventions sur le patrimoine existant	84
IV.2.2. Les interventions sur l'offre nouvelle	84
IV.2.3. Offrir aux personnes âgées la possibilité d'un parcours résidentiel adapté	85
IV.2.4. Adapter la gestion locative	85
IV.2.5. Développer des partenariats pour répondre aux besoins de services.....	86
BIBLIOGRAPHIE.....	93
ANNEXES	95

INTRODUCTION

La thématique du programme de recherche dans lequel s'inscrit ce travail – vieillissement de la population et habitat – renvoie à deux réalités qu'il s'agit de croiser : un phénomène démographique dont le caractère quantitativement massif s'impose aujourd'hui dans le débat public et un besoin essentiel : celui de se loger, et mieux encore d'habiter.

La problématique du logement des personnes économiquement peu solvables n'est pas nouvelle, mais a connu un regain d'intérêt, suite notamment aux mouvements associatifs qui ont abouti au vote de la loi du 5 mars 2007¹ instituant le droit au logement opposable (DALO).

Parmi les personnes économiquement et/ou socialement fragiles, les personnes âgées forment une catégorie particulière dont les caractéristiques démographiques, économiques et sociales évoluent rapidement. Comme le souligne le rapport 2009 de la Fondation Abbé Pierre sur l'Etat du mal logement en France, « *la parenthèse heureuse s'est refermée* » : « *Si les retraités jouissent aujourd'hui d'un niveau de vie élevé, il s'agit d'une situation inédite dans l'histoire qui ne se prolongera pas* »². A l'appui de ce pronostic, le rapport cite Louis Chauvel : « *Nous vivons le point culminant d'une période marquée par la figure du jeune retraité riche, propriétaire d'un logement devenu inaccessible aux salariés actuels, et dont le niveau de vie est comparable à celui des actifs de son temps* »³. Et il est significatif que ce rapport 2009 sur la mal logement consacre un premier et important chapitre au logement des personnes âgées.⁴

Cette recherche, qui se propose d'étudier la place du parc social dans le logement effectif et souhaité des personnes âgées, est née d'un constat : celui de la recrudescence depuis 2000 des demandes de logement social déposées par des personnes de 60 ans et plus et singulièrement des ménages de 75 ans et plus. C'est cette tendance que nous nous proposons d'objectiver par une approche quantitative, puis de comprendre grâce à un éclairage qualitatif.

Avec le temps, le logement devient le lieu de vie principal des personnes âgées, qui restent, par ailleurs, de plus en plus longtemps à domicile. Dans un contexte de faible augmentation des retraites et de forte augmentation des loyers, le recours au parc locatif social intervient à tout âge. De plus, la mobilité au sein du parc social est assez faible, impliquant un vieillissement des locataires au sein de leur logement.

La perception du lieu de vie par la personne âgée ou vieillissante est une dimension cruciale de la mobilité résidentielle. En effet, la mobilité quotidienne tend à diminuer lors du passage à la retraite – mais la localisation de l'habitat n'est plus contrainte alors par le lieu de travail - puis lors de l'apparition de la dépendance, qui tend à faire du logement le lieu de vie principal. D'un espace occupé environ la moitié du temps, le logement devient un espace pleinement investi, *habité*, tant spatialement qu'affectivement. Chargé de souvenirs, il devient encore plus un lieu de projection sensible lorsque survient la perte du conjoint.

¹ Loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007.

² Fondation Abbé Pierre : L'état du mal logement en France, rapport 2009, p. 18

³ CHAUVEL (Louis), entretien au journal Le Monde du 30 novembre 2008, cité par le Rapport 2009 de la Fondation Abbé Pierre, p. 18

⁴ Fondation Abbé Pierre, op. cit. Chapitre 1 – Personnes âgées et logement : le retour de la précarité, pp.9-71.

Les personnes âgées sont plus fragiles psychologiquement et physiquement et donc plus facilement déstabilisées par un déménagement qui implique changement d'environnement, d'habitudes, abandon de meubles et de souvenirs, mais également démarches administratives. De plus le choix du logement est aussi le choix d'une localisation : transports disponibles, qualité de service, proximité des commerces, offre de soins.

Selon l'enquête logement 2002 de l'INSEE, 70% des ménages retraités sont propriétaires de leur résidence principale. Pour les 30% qui ne le sont pas, le passage à la retraite a pour impact l'exclusion du système de l'accession à la propriété, du fait de la hausse des taux de garantie des prêts.

De plus, les personnes retraitées sont en fin de parcours social, leurs revenus sont dans la majorité des cas constitués de leur retraites et d'aides sociales et n'ont guère de chance d'augmenter. Pire, dans la conjoncture actuelle les loyers du secteur privé connaissent une forte augmentation, alors que le pouvoir d'achat des retraites diminue, ce qui a pour effet d'augmenter le taux d'effort des retraités locataires de leur logement.

Dans ce contexte, le secteur locatif social propose des prix au m² plus accessibles.

C'est face à ces constats que nous avons proposé de travailler sur le rôle que joue ou que pourrait jouer le parc social dans le logement des personnes âgées ou vieillissantes modestes. Cette recherche est donc **à la croisée des interrogations sur le logement des retraités modestes et pauvre et de la question du maintien à domicile des personnes vieillissantes**. Au delà d'une simple approche de la fonction du parc de logement social, il s'agit de comprendre et d'analyser les caractéristiques et motivations des personnes âgées ayant recours au parc social pour se loger. Pour ce faire, nous avons choisi d'aborder trois axes d'investigation complémentaires :

1. L'approche quantitative et qualitative de la demande senior⁵ de logement social.
2. Les vœux de mobilité résidentielle des personnes âgées logés dans le parc social et concernées par une opération de renouvellement urbain.
3. Les stratégies des bailleurs sociaux face au vieillissement des locataires du parc social

A travers ces trois approches, nous espérons compléter les recherches récemment menées par le PUCA et dont certaines ont fait état d'un déficit de connaissances sur cette problématique :

« De fait, on observe des entrées en HLM après la retraite et le veuvage, sans doute d'autant plus que certains logements sociaux sont aménagés pour cette population. Des études précises sur cette demande restent cependant à faire. »⁶,

Mais les recherches soulignent aussi l'importance croissante que va prendre dans un proche avenir la question du logement des personnes âgées :

« Ces résultats ont donc principalement une valeur prospective qui doit inciter les professionnels des secteurs locatifs, notamment dans le secteur du logement social (...) à se

⁵ On qualifiera de seniors les demandeurs de 60 ans et plus.

⁶ PUCA, *Vieillesse de la population et logement, les stratégies résidentielles et patrimoniales*, sous la direction de Catherine Bonvalet, édition de la Documentation française, Paris, 2007, Anne Laferrère, *Synthèse thématique*, Deuxième partie : Le logement dans l'accumulation du patrimoine des personnes âgées : des effets micro-économiques de l'âge aux conséquences macro-économiques du vieillissement, p 154

préparer à accueillir un nombre croissant de ménages âgés. Ceux-ci attendront d'eux un ensemble de prestations de services et d'adaptation des immeubles et des logements (...). »⁷

L'Observatoire Social de Lyon est missionné par le Grand Lyon (Communauté urbaine de Lyon) depuis 1999 pour réaliser chaque année une consolidation des Observatoires locaux de la demande de logement social. Dans ce cadre, nous construisons une base de données annuelle de demandes de logement social pour Lyon et son agglomération et analysons les principales tendances et évolutions en matière de demande. Cette opération nous a permis de faire deux grands constats :

- **une augmentation régulière du nombre et de la proportion des seniors parmi les demandeurs**
- **une surreprésentation des étrangers parmi les demandeurs seniors** : les personnes âgées de 60 à 69 ans demandant un logement social sont à 50% étrangères, et l'on observe 40% d'étrangers parmi les 70 ans et plus ; or, sur l'ensemble des demandeurs, la part des personnes étrangères est de 29%. Cette proportion peut être due à la chute des revenus au moment de la retraite. Mais d'autres paramètres spécifiques expliquent peut-être cette surreprésentation des ménages étrangers, paramètres que nous tenterons de mettre en évidence.

Ces constats nous ont conduits à poser les **hypothèses** suivantes :

- ▶ Le parc social représente, pour les personnes âgées modestes, une solution (la seule ?) au regard de deux problématiques différentes. La demande est déposée soit à la suite d'un accident de vie, événement ou difficulté financière qui motive cette entrée tardive dans le parc social, soit, en particulier pour les personnes déjà présentes dans le parc, lorsque survient un besoin d'adaptation du logement ou de rapprochement de la famille.
- ▶ Les populations étrangères sont concernées par les hypothèses proposées ci-dessus. Toutefois, leur fort taux de représentation parmi les demandeurs peut s'expliquer par des motifs qui leurs sont. Cette recherche s'attachera donc à déterminer les différents facteurs expliquant la sur-représentation des étrangers âgés parmi les demandeurs seniors.

Le deuxième axe de la recherche permettra d'explorer les stratégies de mobilité des personnes âgées logées dans le parc social et confrontées à un relogement contraint, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Il se propose de vérifier les **hypothèses** suivantes :

- ▶ Tout déménagement est ressenti comme une épreuve psychologique, il a un coût réel et subjectif, d'où la faible mobilité des personnes âgées. Pourtant, celui-ci pourrait être utile pour bien des ménages, qui, dans le cadre de relogements, vont pouvoir demander des logements mieux adaptés à leurs besoins.
- ▶ Pour les bailleurs, ce relogement est l'occasion de répondre à une demande de meilleure adaptation ou accessibilité, mais aussi de rechercher une meilleure adéquation entre type de logement et taille des ménages.

⁷ PUCA, *Viellissement de la population et logement...* op.cit., Jean-Claude Driant, Partie 3, Chap. 1 : *La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique*, p 253-254

Le dernier axe de la recherche s'intéressera à la prise en compte du vieillissement de la population par les bailleurs sociaux. Ceux-ci sont confrontés à un double phénomène : la pression de la demande senior dans un contexte global de pénurie de logements sociaux et le vieillissement des locataires au sein du parc social, avec les besoins d'adaptation que cela induit.

On peut à cet égard faire les **hypothèses** suivantes :

- ▶ Les bailleurs, conscients que les personnes âgées vont vraisemblablement représenter une part de plus en plus importante de leurs locataires, cherchent activement des solutions adaptées à cette population.
- ▶ Bien que nécessitant un traitement particulier, cette clientèle n'est pas reléguée au second plan dans les politiques de peuplement des bailleurs. On s'interrogera à cet égard sur le rôle que joue le logement des ménages âgés dans les politiques de peuplement / attribution des bailleurs : sont-ils un « moyen » d'atténuer des situations de peuplement par ailleurs difficiles ?

I. LES SENIORS DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL : APPROCHE QUANTITATIVE

I.1 La Communauté Urbaine de Lyon, contexte territorial de la recherche

I.1.1. Dynamisme démographique mais vieillissement annoncé

Cette recherche a pour terrain le territoire de la Communauté urbaine de Lyon, soit 57 communes et une population de 1 208 000 habitants en 2004. Ce territoire est caractérisé par un fort dynamisme démographique (+ 0.8% de croissance démographique annuelle moyenne estimée entre 1999 et 2006), dû essentiellement à un **solde naturel positif**. Si les flux de population sur le Grand Lyon sont en effet importants, les arrivées ne font que compenser les départs.

Le poids des seniors dans la population du Grand Lyon est à l'image de celui du département du Rhône, avec 18,9% de 60 ans et plus au recensement de 1999. Ces deux territoires sont donc sensiblement plus jeunes que la population française (21,3% de 60 ans et plus en 1999). Ce constat est bien sûr à relier au caractère fortement urbanisé de l'agglomération lyonnaise comme du département du Rhône, les personnes âgées étant proportionnellement plus nombreuses en milieu rural qu'en milieu urbain.

Tableau 1: Part des plus de 60 ans et plus à différentes échelles territoriales

Part âgée de la population	France	Rhône-Alpes	Rhône	Aire Urbaine Lyonnaise	Grand Lyon (territoire janvier 2007)
60-74 ans	13,60%	12,90%	12,30%	11,70%	12,21%
75-84 ans	5,30%	4,80%	4,50%	4,20%	4,73%
> 85 ans	2,40%	2,20%	2,10%	2,00%	2,13%
Total plus de 60 ans	21,30%	19,90%	18,90%	17,90%	18,92%

Source : INSEE, RGP 1999.

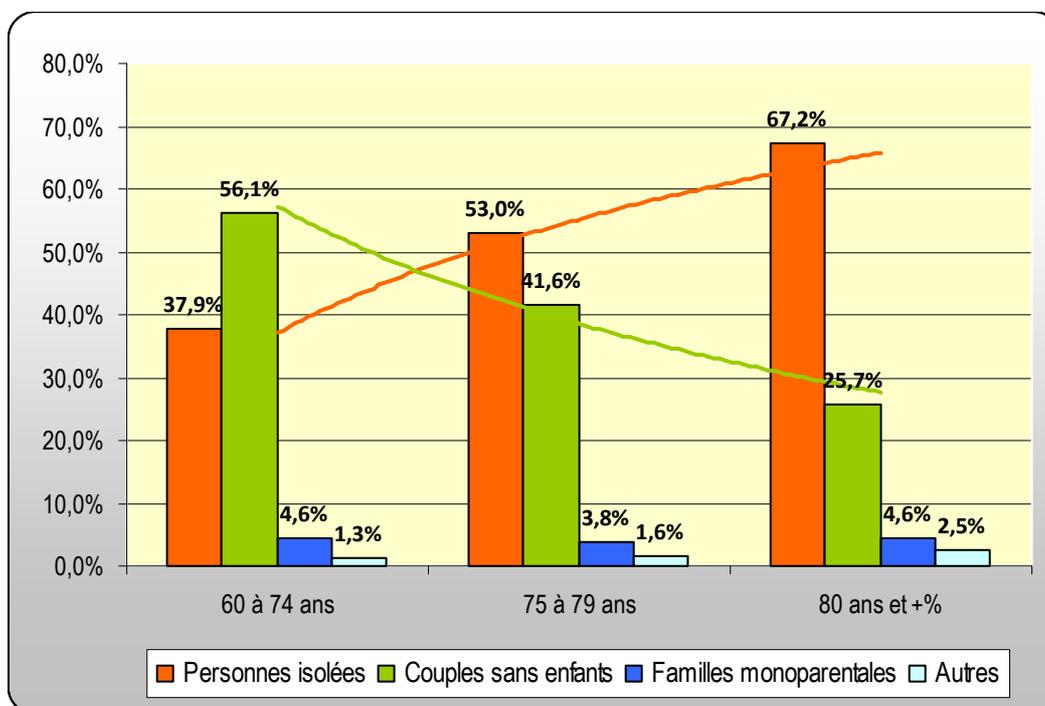
Cependant, au vu des projections réalisées par l'INSEE, le Grand Lyon connaîtra dans les prochaines années un important phénomène de vieillissement, simplement retardé par rapport à la tendance moyenne nationale. Selon ces travaux, le Grand Lyon serait « plus âgé » en 2030 que l'aire urbaine de Lyon (contrairement à la réalité observée en 1999). L'effet de ciseaux entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans interviendrait à l'échelle de l'aire urbaine aux environs de 2030 ; la part des moins de 20 ans serait alors de 24% et celle des plus de 60 ans de 25%. Du fait d'une diminution plus rapide de la population jeune (vieillissement par le bas), cet effet s'amorcerait dès le début des années 2020 sur le territoire du Grand Lyon, avec une part des moins de 20 ans s'abaissant

à 23% et 25% de plus de 60 ans. Et à l'échéance 2030, la part des 80 ans et plus aura doublé par rapport à 1999, passant de 3.5% à 7%.⁸

1.1.2. Le phénomène d'isolement, caractéristique des grandes villes, s'accroît avec l'avancée en âge

De 60 à 75 ans, la majorité des ménages du Grand Lyon est constituée de couples sans enfants ; la proportion de personnes isolées (ménages d'une personne) est déjà élevée : 38%. A partir de 75 ans, cette tendance s'inverse : plus de la moitié des ménages de 75 à 79 ans sont des personnes seules, alors que la part de couples sans enfant descend à 42%. Chez les 80 ans et plus, la proportion des isolés atteint les deux tiers et celle des couples n'est plus que de 26%. Au total, les ménages de 60 ans et plus sont des **petits ménages**.

Graphique 1 : Type de ménage selon les classes d'âge – Grand Lyon



Source : INSEE, RGP 1999

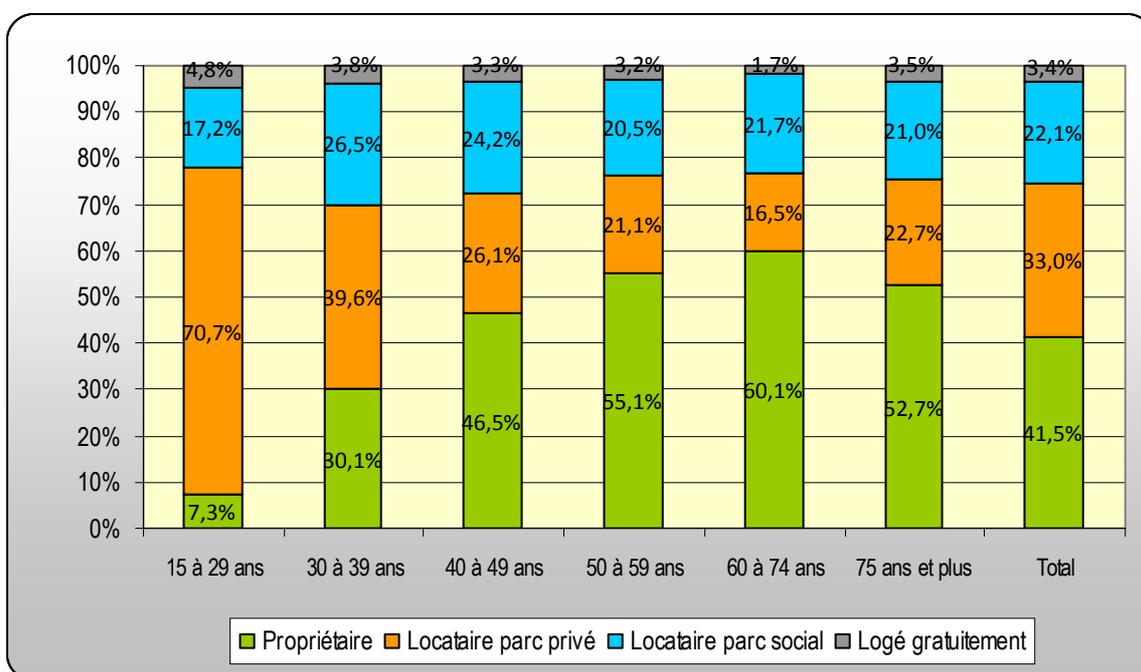
La prégnance de ce phénomène d'isolement chez les ménages âgés est due bien entendu au veuvage, réalité qui, du fait du différentiel persistant d'espérance de vie, touche principalement les femmes. Mais les divorces et séparations, dont la fréquence s'est accentuée au cours des dernières décennies, sont également un facteur de diminution de la part des couples parmi les ménages de 60 ans et plus et d'une configuration des ménages seniors constituée de plus en plus souvent d'une personne vivant seule dans son logement.

⁸ INSEE – Modèle Omphale, in Programme Local de l'Habitat, Grand Lyon 2007, tome 1, p. 97.

1.1.3. Des seniors en majorité propriétaires, mais un rôle important du parc social

Comme on le constate au plan national, c'est dans la tranche d'âge des 60 à 74 ans que la part de ménages propriétaires de leur résidence principale atteint son maximum. Cette part est cependant moins importante à l'échelle du Grand Lyon (60%) qu'au niveau national (73% en France métropolitaine). Ce taux est d'ailleurs l'un des plus faibles observés dans les grandes agglomérations françaises pour cette tranche d'âge, puisqu'il atteint par exemple 62% à Paris, 65% à Marseille, 62% à Strasbourg, 67% à Lille, 79% à Rennes. En contrepartie, le taux de locataires d'un logement social est particulièrement élevé, atteignant près de 22% dans la même tranche d'âge des 60 à 74 ans (pour 16% à Strasbourg par exemple, 15% à Marseille, 11% à Rennes, 12% en France métropolitaine).

Graphique 2 : Statut d'occupation par classe d'âge – Résidences principales, Grand Lyon

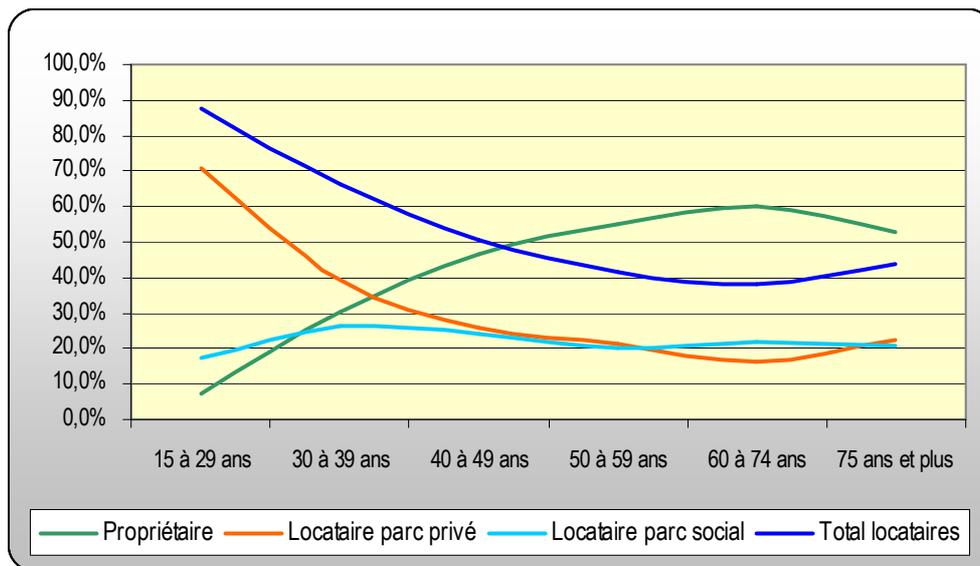


Source : INSEE, RGP 1999

A partir de 75 ans, la part des propriétaires diminue de plus de 7%, principalement au profit du statut de locataire dans le parc privé. On explique traditionnellement cette évolution – perceptible dans les mêmes proportions au niveau national – par la recherche d'un habitat plus adapté, tant du point de vue du logement que de son environnement (commerces, services, déplacements...) ; l'apparition des premières difficultés physiques ou leur accentuation, la moindre capacité à entretenir le logement, la survenue du veuvage, sont autant de motifs, parfois cumulés, qui peuvent inciter certains propriétaires à renoncer à ce statut – d'autant plus s'ils possèdent un logement individuel – au profit d'une location. A la question de l'adaptation du logement s'ajoute désormais une pratique d'ordre plus économique, consistant pour des ménages propriétaires à réaliser leur patrimoine pour subvenir plus aisément à leurs besoins – liés ou non à l'apparition de la dépendance. C'est ainsi qu'à partir de 75 ans, à peine plus de la moitié des ménages du Grand Lyon sont propriétaires de leur résidence principale, les autres se répartissant presque équitablement entre parc privé (22,7%) et parc social (21%).

Le graphique ci-dessous illustre les évolutions de statut d'occupation corrélativement aux catégories d'âge. On y voit nettement la courbe des locataires se rapprocher de celle des propriétaires à partir de 75 ans. On peut imaginer que dans les années à venir les pratiques de consommation de patrimoine soient encore plus fréquentes, compte-tenu notamment des menaces pesant sur le système des retraites (mais aussi de l'impact du chômage sur le montant des retraites) et que ces deux courbes se croisent à nouveau, la part des locataires dépassant celle des propriétaires chez les ménages les plus âgés. Quel rôle le parc social sera-t-il alors amené à jouer ?

Graphique 3 : Statut d'occupation par classe d'âge – Résidences principales, Grand Lyon



Source : INSEE, RGP 1999

1.1.4. Une crise du logement financièrement accessible touchant particulièrement le parc social

Comme la plupart des grandes agglomérations françaises, le Grand Lyon souffre d'une pénurie de logement. Celle-ci cependant ne touche pas l'ensemble des segments du marché. Comme le précise le Programme Local de l'Habitat, le phénomène qui caractérise surtout l'agglomération lyonnaise est une « crise du logement financièrement accessible »⁹.

En effet, 70% des ménages habitant le Grand Lyon ont des revenus inférieurs à 100% du plafond PLUS et sont ainsi considérés comme modestes (proportion conforme à la moyenne nationale). Parmi ces 357 000 ménages, 31% sont propriétaires de leur logement, 29% locataires du parc social et 37% locataires du parc privé. Ainsi plus de 132 000 ménages modestes sont locataires du parc privé et donc soumis à la forte tendance haussière qu'a connu le marché locatif privé depuis le début des années 2000 : 17% d'augmentation du loyer moyen sur le Grand Lyon entre 1999 et 2005 et 29% de hausse des loyers à la relocation sur la même période. On assiste par ailleurs à une disparition

⁹ Grand Lyon, Programme Local de l'Habitat – Diagnostic, janvier 2007, p. 17

progressive du parc social de fait : on estimait en 2007 que le parc de logements loués à moins de 5 euros le m² ne représentait plus que 5% du parc locatif privé¹⁰.

De plus au sein de cette catégorie nécessairement hétérogène des ménages modestes, les ménages en situation de précarité financière représentent une part très importante : 139 000 ménages (comprenant les étudiants) soit près de 40% des ménages dits modestes ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS.

Or ces ménages en situation de précarité financière sont majoritairement locataires du parc privé (58% d'entre eux) ; compte-tenu des hausses de loyer du secteur privé, les taux d'effort de ces personnes atteignent 38% en moyenne après déduction des aides au logement. On comprend que dans ce contexte le parc social soit amené à jouer un rôle primordial. Or ce secteur souffre d'un grave déficit, puisque 45 000 ménages étaient en attente d'un logement social en 2006, soit 3,9 demandes pour une offre. Cette pression est due essentiellement à un niveau d'offre insuffisant, mais aussi au faible niveau de mobilité au sein du parc social (8,6% en 2006)¹¹ ; de plus, la pression a été augmentée par les nombreuses opérations de renouvellement urbain intervenue ou en cours sur l'agglomération.

Compte-tenu de l'insuffisance de l'offre sociale, et du niveau des loyers dans le secteur privé, certains locataires du parc privé pourraient avoir intérêt à accéder à la propriété pour réduire leur taux d'effort. En fait, ceux qui souhaitent effectivement réaliser cette opération doivent désormais quitter le périmètre de la Communauté urbaine : l'augmentation des prix de l'immobilier au cours des dernières années met hors de portée de la capacité d'endettement des ménages modeste l'acquisition d'un logement sur le territoire du Grand Lyon. Comme le note encore le diagnostic du PLH, « *les prix de vente pratiqués aujourd'hui dans le Grand Lyon (...) s'adressent a minima aux ménages intermédiaires* », c'est-à-dire aux ménages dont les revenus sont compris entre 100% et 150% du plafond PLUS.

Tableau 2 - Prix moyens à la vente au m2 des logements dans le Grand Lyon (en euros courants)

	1997	2005	Evolution
Appartements anciens	890	2130	+ 139,33%
Appartements neufs	1640	2850	+ 73,78%
Maisons anciennes	1150	2390	+ 107,83%
Maisons neuves	1300	2350	+ 80,77%

Source : Observatoire des transactions immobilières et foncières du Grand Lyon

En résumé, les caractéristiques du territoire liées à la problématique de cette recherche :

- un territoire actuellement « plus jeune » que la moyenne nationale, mais promis à un vieillissement important et rapide
- des seniors majoritairement propriétaires de leur logement, mais dans une moindre proportion que dans la plupart des grandes agglomérations
- un taux de locataires du parc social particulièrement élevé parmi les seniors

¹⁰ Source : PLH du Grand Lyon, 2007.

¹¹ Source : Observatoire Social de Lyon. Consolidation des observatoires de la demande de logement social du Grand Lyon – Année 2006.

- une crise du logement financièrement accessible, confrontée à un poids important des ménages modestes et précaires
- un marché du logement social très tendu.

I.2. Des seniors de plus en plus nombreux à solliciter le parc locatif social

I.2.1. Caractérisation des demandeurs « seniors »

I.2.1.1. Méthodologie de l'approche quantitative des demandeurs

Pour réaliser cette approche quantitative sur les caractéristiques des ménages de 60 ans et plus demandant un logement social dans le Grand Lyon, nous nous basons sur **la consolidation des observatoires de la demande de logement social de 2000 à 2006**.

L'Observatoire Social de Lyon est missionné par **le Grand Lyon** depuis 1999 afin de produire cette consolidation. Dans ce cadre, nous construisons une base de données annuelle de demandes de logement social pour Lyon et son agglomération.

Cette construction passe tout d'abord par **un recueil des données** auprès des divers acteurs accueillant les demandes sur les 57 communes de l'agglomération : la Ville de Lyon pour les demandes recueillies par les services administratifs en mairie centrale et en mairie d'arrondissement, le SIAL pour les demandes déposées en Préfecture, les associations couvrant plusieurs arrondissements (comme le CLLAJ de Lyon et l'ALPIL), le fichier ODELOS (Observatoire de la DEmande en LOgement Social sur le Département du Rhône) pour les demandes déposées auprès des bailleurs sociaux. L'intérêt de la consolidation ainsi réalisée est qu'elle permet d'effectuer des traitements statistiques spécifiques à plusieurs échelles : l'agglomération, le PLH, la commune, et l'arrondissement pour la Ville de Lyon. Nous tenons compte des demandes déposées auprès des mairies et des associations et pas seulement auprès des bailleurs et du SIAL. Enfin, le fait que le Grand Lyon nous ait confié la maîtrise d'œuvre de cette mission depuis 1999 nous permet aujourd'hui d'observer les évolutions les plus pertinentes, telles que celle des demandeurs seniors.

Après un travail de collecte et d'homogénéisation des données, la consolidation consiste en un **traitement de cette base de données constituée**. On compte alors 23 variables et plus de 76 000 demandes à l'échelle de l'agglomération en 2006. Beaucoup de précautions doivent être prises lors de cette phase de travail, notamment sur la prise en compte des doublons (ménages déposants plusieurs demandes à divers endroits) et des ménages relogés par le biais de dispositifs de relogement opérationnel.

Enfin, **la phase d'analyse des données** permet d'observer les tendances de la demande et de créer des indicateurs tels que la pression de la demande, l'analyse des phénomènes de mobilité de la

demande, l'analyse détaillée des caractéristiques des ménages à l'aide de croisements de données et d'une approche typologique.

C'est sur la base de ce travail d'analyse, à la fois statistique et contextuelle, qu'est construite l'approche quantitative présentée ci-dessous concernant les demandes des ménages de 60 ans et plus à la recherche d'un logement social. Afin de ne travailler que sur les ménages nous concernant dans cette recherche, nous avons créé deux strates de ménages pour ne retenir que les tranches d'âge 60-69 ans et 70 ans et plus. Enfin, pour caractériser notre démarche non pas sur la demande mais sur les ménages, nous avons supprimé les « doublons ».

I.2.1.2. Une augmentation du nombre et de la proportion de seniors parmi les demandeurs

Alors que, sur la période 1999 – 2006, le nombre de demandeurs d'un logement social sur l'agglomération a presque doublé (+92%), le nombre de demandeurs de 60 ans et plus a augmenté de 163%. Et comme l'indique le tableau 3 ci-dessous, c'est dans la classe des 70 ans et plus que la croissance des effectifs de demandeurs a été la plus forte, puisque leur nombre a été multiplié sur la période par 3,3 (soit + 232%). On observe parallèlement que c'est dans la classe d'âge la plus jeune que la croissance des effectifs de demandeurs a été la plus faible (+ 50%).

Tableau 3 – Evolution du poids des seniors parmi les demandeurs – 2000 - 2006

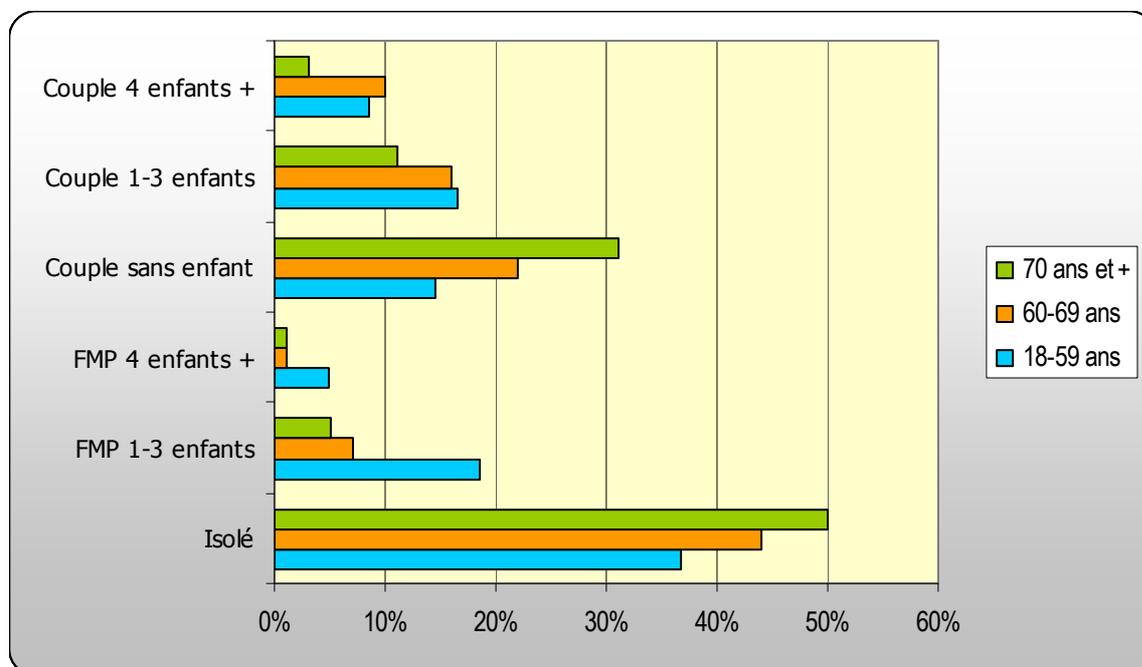
	1999	%	2003	%	2006	%	variation 1999-2006
18-29 ans	8130	35,3%	10487	35,4%	12190	27,5%	+ 50%
30-39 ans	7052	30,6%	8581	29,0%	13485	30,4%	+ 91%
40-49 ans	3796	16,5%	4946	16,7%	8613	19,4%	+ 127%
50-59 ans	2132	9,3%	2938	9,9%	4965	11,2%	+ 133%
60-69 ans	1312	5,7%	1586	5,4%	3030	6,8%	+ 131%
70 ans et plus	609	2,6%	1083	3,7%	2021	4,6%	+ 232%
TOTAL	23031	100,0%	29621	100,0%	44304	100,0%	+ 92%

Corrélativement à cette croissance des effectifs de demandeurs seniors, c'est aussi la proportion des seniors parmi les demandeurs qui tend à augmenter de manière significative. Cette évolution est restée modérée sur la période 1999 – 2003 (la proportion des 60 ans et plus passant de 8,3% à 9,1% des demandeurs), mais elle s'est accélérée entre 2003 et 2006, pour atteindre 11,4% des demandeurs en 2006. Et c'est dans la classe des 70 ans et plus que l'augmentation de cette proportion est la plus importante, passant de 2,6% en 1999 à 4,6% en 2006.

I.2.1.3. Une très forte proportion de personnes isolées

La proportion de ménages d'une seule personne est globalement très élevée parmi les demandeurs de logement social (38% de l'ensemble des demandeurs en 2006). Mais elle s'accroît avec l'âge : dans la classe des 60-69 ans les isolés représentent 44% des demandeurs en 2006 et 50% chez les 70 ans et plus. Le second type de ménage le plus représenté parmi les demandeurs seniors est celui des couples sans enfant : 22% des 60-69 ans et 31% des 70 ans et plus (alors que sur l'ensemble des demandeurs, le second type le plus représenté est celui des familles monoparentales avec 1 à 3 enfants). Si la proportion de couples sans enfant augmente chez les 70 ans et plus, c'est au détriment des couples avec enfant(s), dont la proportion diminue. Tous ces constats sont le reflet des cycles de vie des ménages : vie en couple (ou non) avec les enfants, départ des enfants, veuvage...

Graphique 4 : Composition des ménages selon l'âge des demandeurs



Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

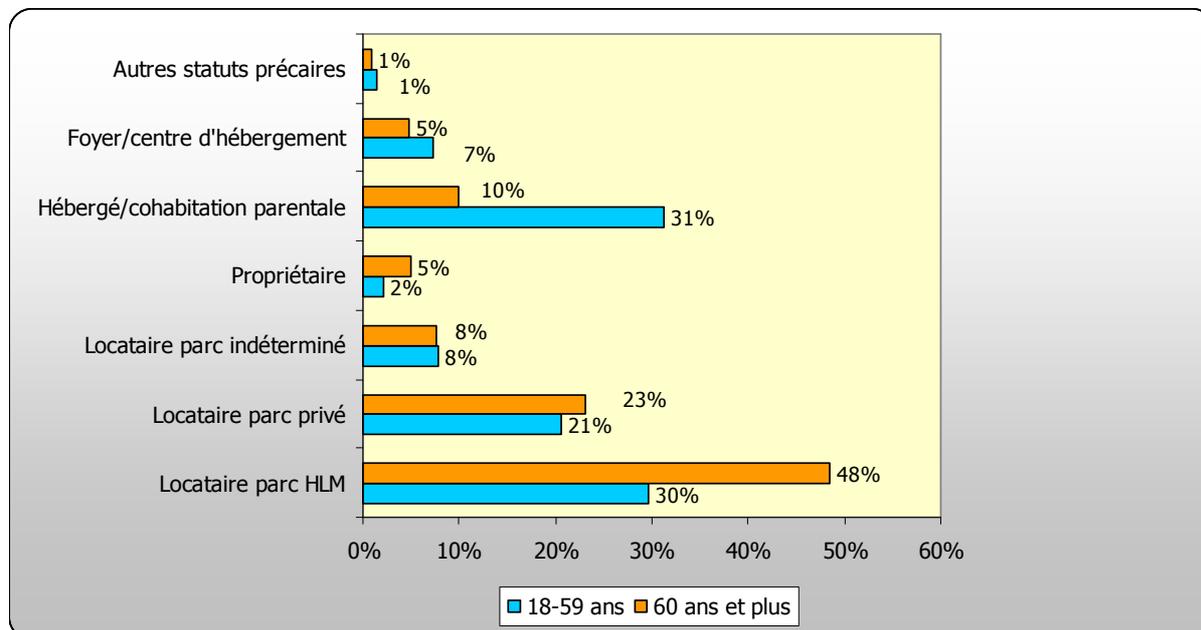
On notera que ces caractéristiques sont constantes depuis 1999.

I.2.1.4. Près de la moitié des demandeurs seniors déjà locataires du parc HLM

Le statut d'occupation du logement est l'une des variables qui différencie le plus fortement les demandeurs seniors des demandeurs de moins de 60 ans : alors que globalement 32% des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social, cette proportion atteint 48% chez les demandeurs de 60 ans et plus. Environ la moitié des demandeurs seniors sont donc en demande de **mobilité au sein du parc social** (c'est-à-dire de mutation chez le même bailleur ou de changement de bailleur), l'autre moitié étant en demande **d'accès au parc social**. Ceux-ci sont majoritairement

locataires dans le secteur privé, mais ils peuvent également être hébergés, propriétaires de leur logement, ou occuper un statut précaire.

Graphique 5 : Statut d'occupation des demandeurs selon l'âge



Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

I.2.1.5. Une surreprésentation des étrangers parmi les demandeurs seniors

Une autre variable discriminant les demandeurs seniors par rapport à l'ensemble des demandeurs est la nationalité. Comme l'indique le tableau ci-dessous, le poids des demandeurs de nationalité « hors union européenne » croît avec l'âge. Alors que cette catégorie de demandeurs représente au total 26% des demandeurs, leur proportion parmi les demandeurs de 60 ans et plus atteignait 41% en 2006. La part des demandeurs issu de l'Union européenne est par contre marginale.

Tableau 4 – Poids des demandeurs étrangers selon les classes d'âge

	18-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60 ans et plus	TOTAL
FRANCE	83%	73%	71%	67%	56%	73%
HORS UE	16%	26%	27%	31%	41%	26%
UE	1%	2%	2%	2%	3%	2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

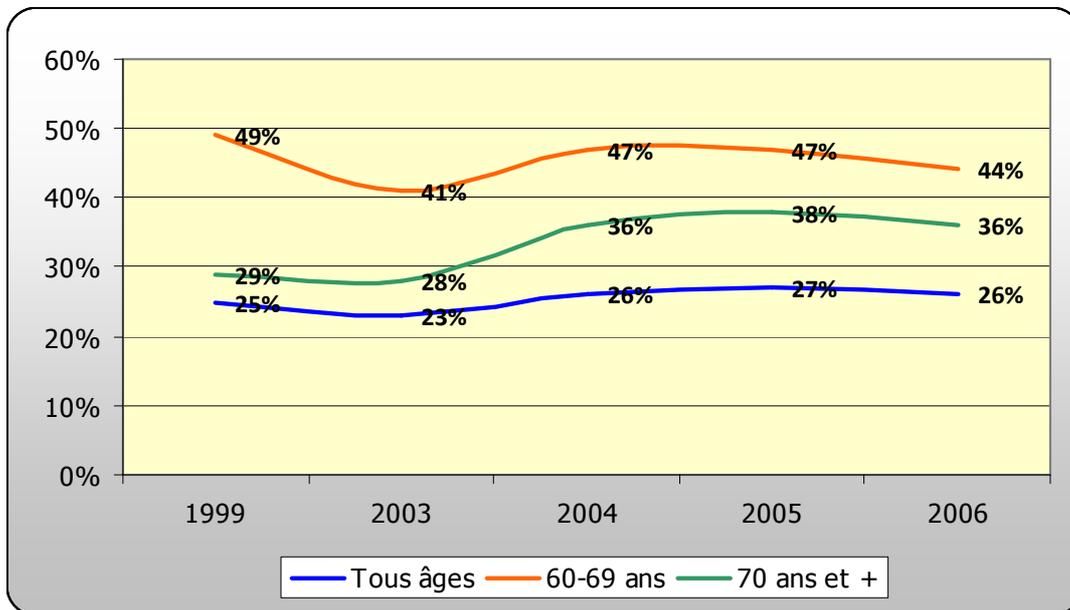
Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

Ce phénomène de surreprésentation des étrangers (hors Union européenne) n'est pas récent : leur proportion parmi les 60 ans et plus était déjà de 43% en 1999. Après une baisse à 35% en 2003, ce taux est remonté en 2004 à 43% et resté à peu près constant depuis.

En revanche, si l'on distingue deux classes d'âges parmi les demandeurs seniors, on observe par rapport à 1999 une augmentation sensible du poids des demandeurs étrangers dans la classe des 70 ans et plus.

Par contre, c'est dans la classe des 60 à 69 ans que le poids des étrangers est le plus élevé, sur toute la période analysée :

Graphique 6 : Evolution du taux de demandeurs étrangers (hors Union européenne) selon les âges

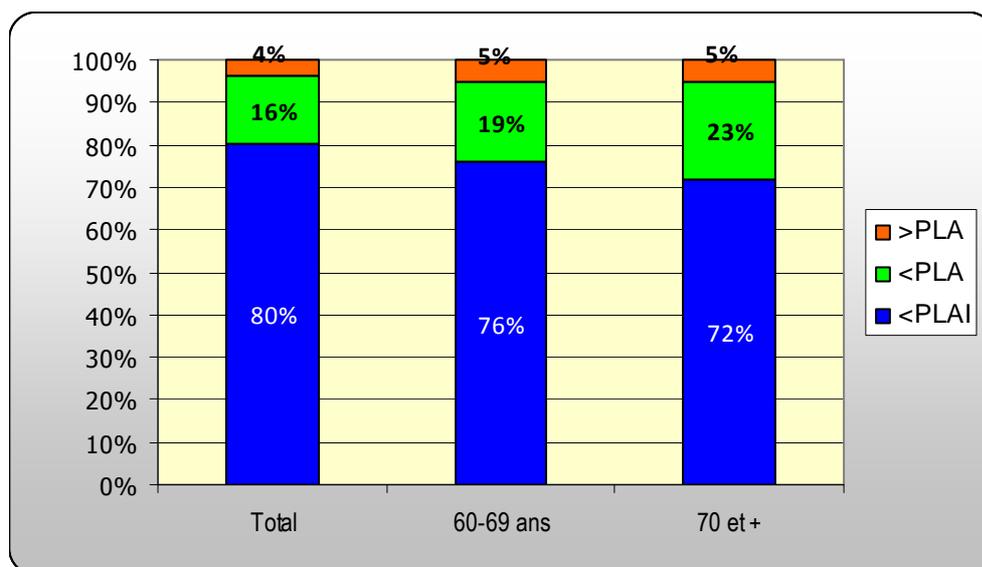


Source : Consolidation des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2000 à 2007.

I.2.1.6. Des niveaux de revenus légèrement supérieurs à la moyenne des demandeurs

Les demandeurs seniors, au regard de leur situation par rapport aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements HLM, ne sont pas parmi les plus défavorisés.

Graphique 7 : Niveaux de ressources des demandeurs selon les âges



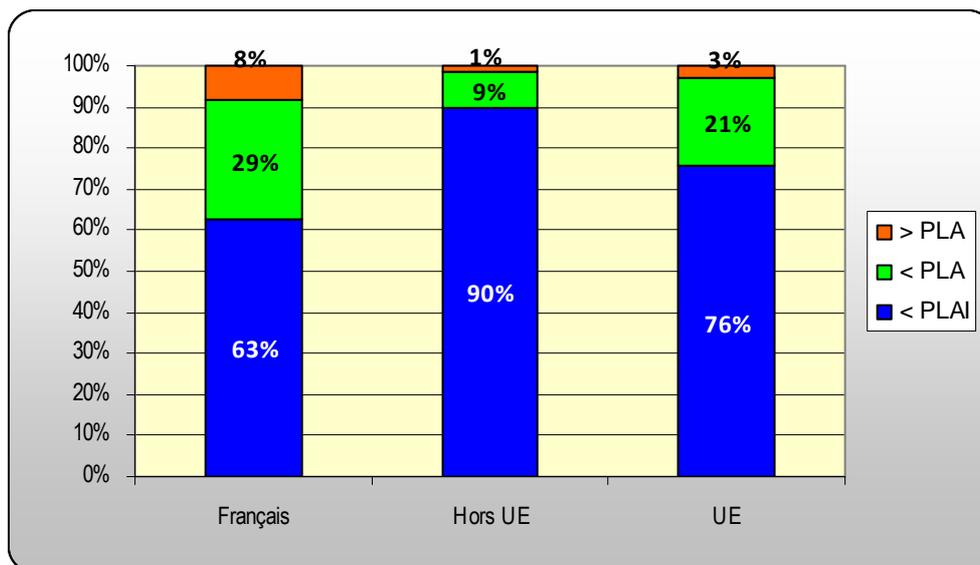
Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

Les demandeurs seniors ont des niveaux de revenu très majoritairement inférieurs au plafond PLAI, comme l'ensemble des demandeurs, mais dans une proportion un peu moindre. En contrepartie, ils

sont plus nombreux à se situer dans la tranche de revenus imposables comprise entre le plafond PLAI et le plafond PLA¹²; on constate en outre que cette proportion augmente avec l'âge : 23% des demandeurs de 70 ans et plus sont dans cette situation, contre 19% des 60 à 69 ans et 16% de l'ensemble des demandeurs.

En revanche, la variable nationalité impacte très fortement les ressources des demandeurs : les demandeurs seniors étrangers (hors Union européenne) sont nettement plus défavorisés que les français, puisque 90% d'entre eux ont des ressources inférieures au plafond PLAI (données 2006).

Graphique 8 : Niveaux de ressources des demandeurs seniors selon la nationalité



Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

1.2.2. Les motifs de demande

Les motifs de demande de logement social provenant de seniors se différencient sensiblement de ceux de l'ensemble des demandeurs. De plus, la hiérarchisation des motifs n'est pas la même chez les « jeunes seniors » (60 – 69 ans) et chez les plus âgés (70 ans et plus).

Dans la catégorie des 60 à 69 ans, les premiers motifs de demande sont **le coût du logement** et son **inadaptation**. L'environnement et le surpeuplement arrivent en troisième position (alors que le surpeuplement est le premier motif de demande si l'on considère l'ensemble des demandeurs).

Chez les 70 ans et plus, c'est **l'inadaptation du logement** qui, avec 23% des motifs, est de très loin le plus souvent cité. **Le prix** du logement arrive en seconde position, suivi de l'environnement et du rapprochement de la famille. On notera que c'est dans cette catégorie des demandeurs plus âgés que ce motif prend une place significative.

¹² Soit au 1/01/2007 pour une personne seule par exemple : plafond PLAI : 8 827 € - plafond PLA : 16 052 €, sur la base des revenus imposables de 2005.

Tableau 5 – Motifs de la demande selon l'âge

MOTIF DE LA DEMANDE	60-69 ans	70 ans et plus	Ensemble demandeurs
Surpeuplement	9%	6%	17%
Sans droit ni titre	7%	6%	14%
Logement trop cher	16%	11%	10%
Logement inadapté	15%	23%	9%
Séparation - divorce	5%	2%	8%
Décohabitation parentale	1%	1%	7%
Rapprochement travail	2%	1%	7%
Environnement	9%	10%	6%
Logement temporaire	4%	3%	6%
Regroupement familial	5%	5%	4%
Rapprochement famille	5%	10%	2%
Vétusté - inconfort	5%	7%	3%
Vente du logement	4%	4%	2%
Reprise par propriétaire	4%	2%	2%
Logement trop grand	5%	6%	1%
Expulsion	1%	1%	1%
Démolition	2%	2%	1%
TOTAL	100%	100%	100%

Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

■	Motif fortement surreprésenté
■	Motif surreprésenté

Les motifs de demande varient aussi en fonction du statut d'occupation du logement au moment de la demande.

Tableau 6 – Motifs des demandes des 60 ans et plus selon le statut d'occupation du logement actuel

Motif demande / Statut occupation	Locataire parc HLM	Locataire parc privé	Locataire parc indéterminé	Propriétaire	Hébergé	Foyer/centre d'héberg.	Autres statuts précaires	TOTAL
Surpeuplement	9%	9%	15%	4%	2%	5%	5%	8%
Sans droit ni titre	0%	0%	0%	1%	53%	4%	26%	7%
Logement inadapté	24%	15%	6%	16%	19%	11%	3%	18%
Logement trop cher	12%	27%	18%	5%	1%	2%	0%	14%
Séparation - divorce	3%	2%	3%	11%	8%	2%	3%	4%
Rapprochement travail	3%	2%	3%	1%	2%	0%	0%	2%
Environnement	17%	4%	9%	1%	1%	1%	0%	9%
Logement temporaire	0%	0%	2%	0%	2%	54%	15%	4%
Regroupement familial	6%	4%	1%	5%	4%	17%	3%	6%
Rapprochement famille	9%	5%	11%	11%	2%	4%	0%	7%
Vétusté - inconfort	4%	8%	17%	6%	1%	1%	15%	6%
Vente du logement	0%	8%	2%	25%	2%	1%	3%	4%
Reprise par propriétaire	0%	7%	2%	7%	2%	0%	21%	3%
Logement trop grand	10%	2%	6%	6%	0%	0%	0%	6%
Expulsion	1%	3%	1%	1%	0%	0%	3%	1%
Démolition	2%	2%	3%	2%	0%	0%	3%	2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

On soulignera notamment :

- que chez les seniors déjà locataires d'un logement social, l'inadaptation du logement est le premier motif invoqué, suivi de l'environnement.
- que chez les locataires du parc privé, le coût du logement est le premier motif dans plus du quart des cas
- que chez les propriétaires c'est la vente du logement qui motive dans 25% des cas la demande de logement HLM.

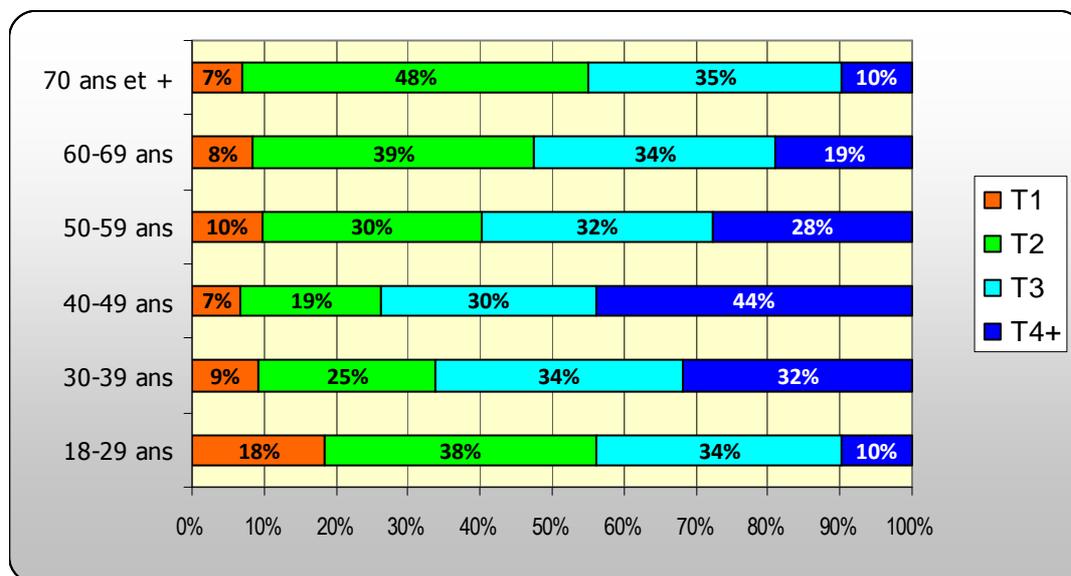
Le croisement des motifs avec la nationalité donne peu de résultats : on note seulement une surreprésentation du motif « surpeuplement » chez les demandeurs seniors issus d'un pays hors Union européenne (11% des motifs, contre 8% pour l'ensemble des demandeurs).

1.2.3. Les souhaits exprimés

Les variables disponibles dans la base de données de la demande de logement social sur le Grand Lyon nous permettent de connaître le type de logement demandé (mais on ne connaît pas malheureusement le type du logement actuel) et la localisation souhaitée.

1.2.3.1. Les types de logement souhaités

Graphique 9 : Type de logement demandé selon les âges



Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

Ce croisement entre les types de logement demandés et les classes d'âge montre logiquement qu'avec l'avancée en âge, à partir de 50 ans, les demandes de T4 et plus tendent à diminuer, essentiellement au profit des demandes de logements de type T2 (les demandes de T3 restant relativement constantes). On notera cependant que les demandes de grands logements restent à un niveau relativement élevé chez les 60 à 69 ans et restent présentes chez les plus âgés. Ce constat est à relier notamment aux demandes motivées par une situation de surpeuplement (8% des motifs des

seniors) et dans une moindre mesure au regroupement familial, qui concerne 5% des motifs de demande des seniors.

Le type de logement demandé varie par ailleurs selon le statut d'occupation du logement actuel :

- les grands logements sont surtout demandés par les seniors déjà locataires d'un logement HLM ; deux hypothèses peuvent expliquer cette réalité : soit il s'agit de ménages en situation de surpeuplement dans leur logement actuel, soit ce sont des ménages qui disposent déjà d'un grand logement et en demandent un autre de même type, mais plus adapté ou dans un autre environnement.
- les petits logements sont demandés par des personnes se trouvant dans différents statuts précaires : hébergés dans la famille ou en centre d'hébergement ou occupant un autre statut précaire.
- les locataires du parc privé souhaitent accéder à des T2 ou T3, de même que les propriétaires.

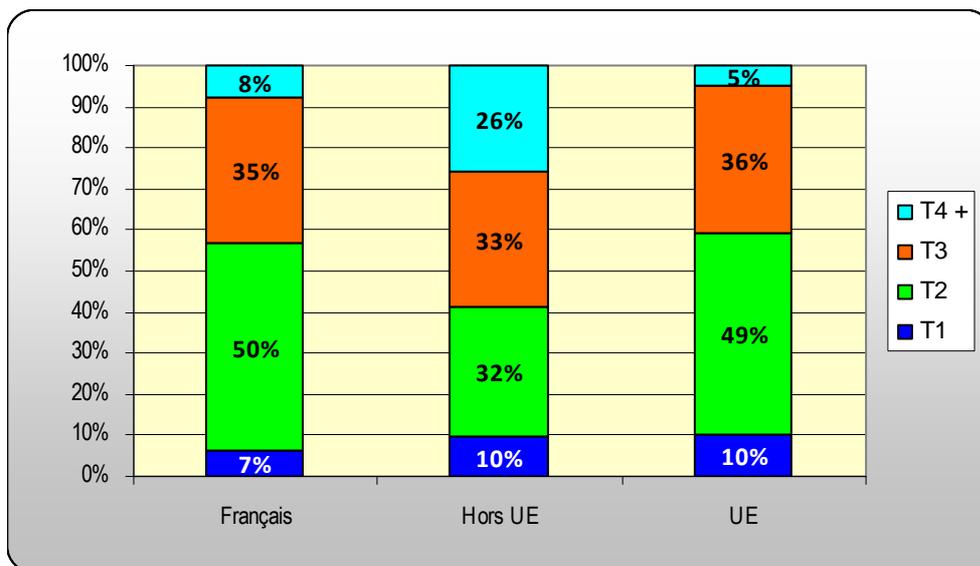
Tableau 7 – Type de logement demandé par les seniors selon leur statut d'occupation

	Locataire HLM	Locataire parc privé	Locataire parc ind.	Propr.	Hébergé	Foyer/centre d'hébergé	Autres statuts précaires	TOTAL
T1	4%	8%	12%	5%	19%	26%	27%	8%
T2	36%	51%	48%	44%	49%	50%	51%	43%
T3	40%	29%	28%	40%	28%	15%	15%	34%
T4 et +	21%	12%	12%	11%	5%	10%	7%	15%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

Constatons enfin que les grands logements (T4 et plus) sont essentiellement demandés par les seniors étrangers à l'Union européenne (26% des demandes), les seniors français ou issus d'un pays de l'Union européenne demandant massivement des logements de type T2.

Graphique 10 : Type de logement demandé par les seniors selon la nationalité



Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

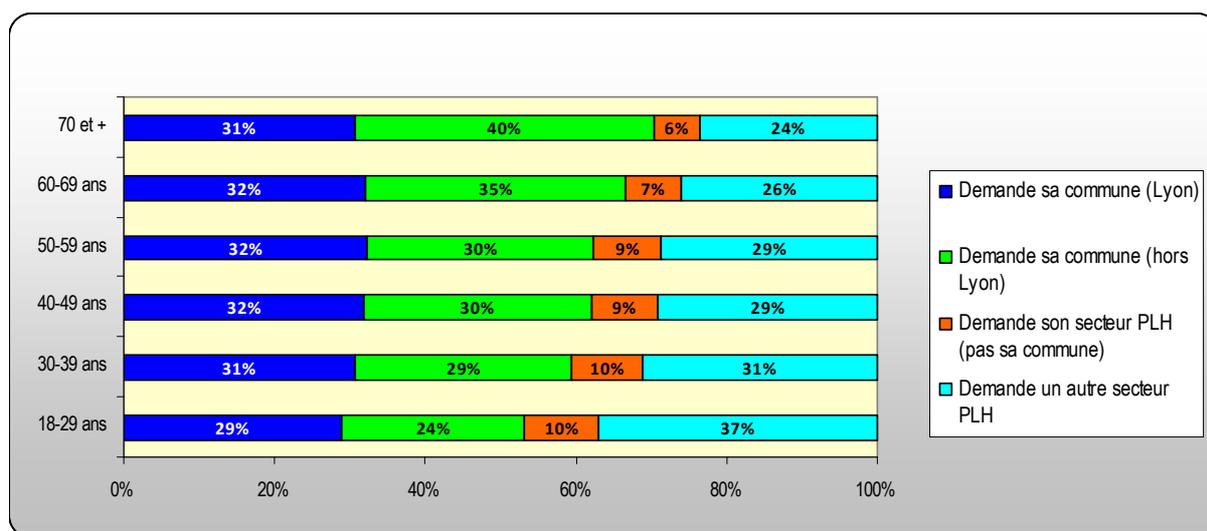
I.2.3.2. La localisation souhaitée

Pour l'analyse des localisations demandées, nous avons distingué trois niveaux, sur l'échelle proximité / éloignement par rapport au logement actuel : rester dans la commune (on distinguera dans ce cas les habitants de Lyon et ceux d'une autre commune de la Communauté urbaine), rester dans le même secteur PLH (mais pas dans la même commune) et quitter le secteur PLH.

L'analyse des demandes de localisation en fonction de l'âge met en évidence deux constats :

- les habitants de Lyon intra-muros souhaitent rester à Lyon quel que soit leur âge
- le souhait de s'éloigner de la localisation actuelle diminue avec l'avancée en âge. En d'autres termes, plus le demandeur est âgé, moins la demande de logement social s'accompagne d'un souhait de mobilité géographique.

Graphique 11: Localisation souhaitée selon l'âge



Source : Consolidation 2006 des Observatoires de la demande de logement social sur le Grand Lyon, OSL 2007.

Conclusion de l'approche quantitative

Cette analyse quantitative de la demande senior de logement social, réalisée à partir d'une base de données qui contenait en 2006 près de 45 000 demandeurs, permet d'objectiver la recrudescence du phénomène qui constitue l'objet central de cette recherche :

- les seniors se tournent de plus en plus vers le parc social pour se loger, ce que peuvent expliquer le **contexte économique** (baisse du pouvoir d'achat des retraites) et l'augmentation du **coût du logement** dans le secteur privé (à l'achat, à la location et plus encore à la relocation)

- du point de vue socio-démographique, les demandeurs seniors sont des **petits ménages** et une forte proportion d'entre eux vivent seuls ; **les étrangers** (hors de Union européenne) représentent **plus de 40%** des demandeurs seniors (contre 26% de l'ensemble des demandeurs)
- pris dans leur ensemble, les demandeurs seniors ne sont pas plus défavorisés économiquement que la moyenne des demandeurs ; mais ce n'est pas le cas des **étrangers**, dont les **revenus** sont en moyenne **très inférieurs** à ceux des demandeurs français
- les principaux motifs de demande sont **le coût du logement** et son **inadaptation** ; mais sont aussi présents des motifs tels que le surpeuplement et la recherche de solution à divers statuts précaires.
- plus les demandeurs avancent en âge, plus ils souhaitent **rester dans la proximité** de leur logement actuel

Cette approche quantitative confirme que la croissance du nombre et de la proportion de personnes âgées parmi les demandeurs de logement social est plus que le simple reflet du vieillissement de la population ; le logement social apparaît comme la réponse la plus adaptée à des situations diverses, parmi lesquelles les contraintes économiques sont particulièrement prégnantes. Les entretiens réalisés auprès de seniors demandeurs de logement social d'une part, de personnes âgées confrontées à un relogement contraint dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain d'autre part vont permettre d'affiner la compréhension des motifs de demande, au-delà de ce qu'une base de données permet d'explorer.

II. APPROCHE QUALITATIVE DE LA DEMANDE SENIOR DE LOGEMENT SOCIAL

II.1. La méthodologie mobilisée

La réalisation d'entretiens auprès de personnes âgées ayant fait une demande de logement social a pour principal objectif d'analyser en profondeur les motifs de cette demande. Cette étape, essentielle à l'éclairage des éléments quantitatifs, nous a amenés à interroger 40 personnes âgées de 60 ans et plus ayant déposé un dossier auprès d'un ou plusieurs bailleurs sociaux, ou encore auprès de leur mairie.

Cette démarche doit permettre d'infirmer ou de confirmer l'hypothèse selon laquelle l'accès au parc social représente une issue pour les personnes âgées lorsqu'elles sont confrontées à des problématiques diverses, qu'il s'agira de préciser. En effet nous supposons que la demande est déposée suite à un accident de vie ou événement particulier, ou suite à des difficultés financières qui justifieraient une arrivée tardive dans le parc social. En ce qui concerne les personnes déjà présentes dans le parc social, cette demande de mutation pourrait intervenir lorsque survient un besoin d'adaptation du logement (notion que l'on s'attachera à préciser) ou encore de rapprochement familial.

L'échantillon de personnes interrogées a été construit à partir de l'approche quantitative qui précède, qui a permis de caractériser les demandeurs « séniors ». Précisons que cet échantillon n'a pas vocation à être statistiquement représentatif de la population des demandeurs, mais à illustrer la diversité des situations et permettre ainsi de mettre en évidence les tendances fortes pouvant entrer en compte dans la démarche des personnes âgées vers le logement social.

Pour mener à bien l'approche compréhensive des motifs effectifs de la demande, nous avons souhaité interroger des ménages issus du parc social comme du parc privé ou encore de la propriété. Ce choix a pour objectif de considérer les différents profils des demandeurs et de juger de l'éventuelle incidence du statut d'occupation initial dans les motivations d'accès au parc social. Il s'agit donc de saisir s'il existe des motifs spécifiques dans la demande en fonction du parcours résidentiel et de l'actuel statut d'occupation de l'enquêté. Ce choix correspond à la réalité statistique qui donne à voir une forte proportion de demandeurs seniors déjà locataires d'un logement social - cette proportion atteint 48% chez les demandeurs de 60 ans et plus - l'autre moitié étant en demande d'accès au parc social. Aucun quota n'a été fixé sur ce point ; toutefois nous avons tenté de conserver une tendance semblable, malgré une proportion un peu plus forte de « primo-demandeurs »¹³, nous y reviendrons.

En dehors de cet aspect en conformément à nos hypothèses de départ, la nationalité a également joué un rôle dans la construction de l'échantillon, puisqu'il a été relevé lors de l'analyse quantitative que le poids des demandeurs de nationalité « hors union européenne » était croissant avec l'âge : alors que cette catégorie de ménages représente au total 36% des demandeurs, leur proportion parmi les demandeurs de 60 ans et plus atteignait 41% en 2006.

¹³ Nous désignerons ainsi par convention tous les demandeurs qui n'occupent pas déjà un logement social.

Il a donc été choisi d'interroger 20 ménages de nationalités étrangères afin de repérer les éventuels motifs spécifiques à cette population. La composition familiale des ménages interrogés est également un critère essentiel dans le choix des interviewés et ce en raison des données quantitatives en notre possession. La proportion de ménages d'une seule personne est globalement très élevée parmi les demandeurs de logement social (38% de l'ensemble des demandeurs en 2006). Le second type de ménage le plus représenté parmi les demandeurs seniors est celui des couples sans enfant : 22% des 60-69 ans et 31% des 70 ans et plus (alors que sur l'ensemble des demandeurs, le second type le plus représenté est celui des familles monoparentales avec 1 à 3 enfants).

Au vue de l'ensemble de ces données, l'échantillon de ménages interviewés est donc ainsi constitué :

- Couples avec enfants : 8 entretiens (2 français ; 6 étrangers)
- Personnes isolées ou hébergées : 20 entretiens (10 français ; 10 étrangers)
- Familles monoparentales : 3 entretiens (2 français ; 1 étranger)
- Couples sans enfants : 9 entretiens (6 français ; 3 étrangers)

La réalisation de ces entretiens vise à approfondir les hypothèses préalablement présentées. Afin d'interroger ces 40 personnes nous avons formulé différentes questions à même de rendre compréhensibles les motifs de leur demande. Ces entretiens ont donc été menés en deux parties¹⁴.

La première permet de retracer l'histoire de vie du ménage et de le qualifier selon son origine, ses caractéristiques, son parcours résidentiel. Cette partie s'organise autour de questions relatives au logement actuel, à la composition familiale du ménage, à ses ressources financières, à son histoire.

La seconde vise à mettre en évidence les motifs de la demande ou mutation en logement social de façon détaillée. Celle-ci se focalise sur les démarches effectuées par le foyer en terme de recherche de logement tant dans le parc social que dans le parc privé ou autre. Elle intègre également les éléments relatifs au logement actuel : comment celui-ci est perçu par la personne ? Est-il adapté ou non aux besoins des membres du ménage ? Ce qui plait ou ne plait pas dans le logement. Ces interrogations devaient permettre de mettre en avant les désirs et critères concernant le futur logement et le futur quartier, ainsi que les craintes ou contraintes liées au changement d'habitat. L'essentiel de l'entretien porte cependant sur les motifs de la demande de logement social, ou de la demande de mutation, afin d'explorer en profondeur les éléments qui motivent cette démarche. Enfin est abordé le projet du ménage, afin de saisir sa représentation de son avenir résidentiel.

Les entretiens ont été réalisés en face à face avec les demandeurs ; ils ont été enregistrés et retranscrits. Les rencontres ont eu lieu au domicile des enquêtés, contexte qui a parfois permis d'obtenir des informations plus concrètes sur les difficultés rencontrées, certaines personnes faisant visiter leur logement afin de justifier leur propos.

Plusieurs entretiens ont été réalisés en présence d'un tiers, principalement un membre de la famille (le plus souvent un enfant). Cette situation a permis une mise en confiance des personnes âgées rencontrées, l'accueil d'un étranger dans son logement pouvant générer un sentiment d'insécurité.

¹⁴ Cf. guide d'entretien en annexe.

Cela a facilité aussi le dialogue avec les personnes de nationalités étrangères ne parlant pas le français couramment ou le comprenant mal. La présence d'un « interprète » peut parfois modifier le contexte d'entretien mais permet d'accéder à une population rencontrant certaines difficultés notamment dans les démarches administratives et que nous n'aurions pu rencontrer sans cette tierce personne.

II.2. Les ménages interviewés

Comme cela a été précisé plus haut, afin de rendre ce travail qualitatif cohérent au regard des premiers résultats de l'analyse quantitative, l'échantillon a été construit en privilégiant les critères de composition familiale et de nationalité.

II.2.1. Description générale de l'échantillon

- Une grande majorité de retraités

Sur l'ensemble des entretiens réalisés, la plupart des chefs de famille rencontrés sont à la retraite, quelques personnes sont en pré-retraite ou semi retraite. Seuls trois interviewés sont encore considérés comme pleinement actifs (au moment de l'étude), l'un d'entre eux est à la recherche d'un emploi, les deux autres sont salariés. Dans le cas des ménages comprenant un couple, la conjointe est dans la plupart des cas à la retraite ou sans emploi.

Concernant les femmes susceptibles d'être en activité de par leur âge, celles-ci sont très majoritairement des femmes au foyer. Sur l'échantillon, 11 femmes, qu'elles soient ou non en couple, ne sont pas encore à la retraite, parmi elles 7 ne travaillent pas et 4 ont une activité. Pour autant les femmes ayant une activité s'inscrivent dans des situations d'emplois précaires, emplois à temps partiel ou encore petits contrats ponctuels. De façon générale peu de femmes rencontrées ont eu une activité professionnelle pleine au cours de leur vie, celle-ci ayant connu des phases d'inactivité principalement dues à l'éducation des enfants ou encore des périodes de chômage. Nous sommes donc face à une proportion non négligeable de ménages qui par le passé était mono-actifs. Cette caractéristique a bien sûr des répercussions sur les revenus actuels des interviewés.

De façon générale les emplois précédemment occupés par les personnes enquêtées sont plutôt des emplois peu qualifiés ; hormis certaines exceptions, la majorité des hommes étaient ouvriers ou artisans. Les femmes ont, lorsqu'elles ont travaillé, principalement occupé des postes dans le tertiaire, de type garde d'enfants, lingère, aide ménagère ou agent de surface. On remarque également quelques femmes ayant aidé leur mari dans leur activité sans avoir été déclarées. Nous sommes donc face à une population majoritairement peu qualifiée ou, lorsque le chef de famille possédait un emploi plus qualifié, à des ménages mono-actifs.

- Des ménages aux revenus modestes

Sur l'ensemble des ménages interrogés, plus de la moitié (soit 23 ménages) ont des niveaux de revenus inférieurs au plafond PLAI. Environ un quart se situe entre le plafond PLAI et le plafond PLA et un dernier quart dispose de revenus dépassant le plafond PLA.

La moitié d'entre eux sont bénéficiaires de prestations sociales (19 sur 40). Ces prestations sont uniquement liées au logement via l'APL, hormis pour les quelques personnes en invalidité ou au chômage (prestations telles que l'indemnité chômage, pension d'invalidité ou Allocation Adulte Handicapé). La part de demandeurs ne bénéficiant d'aucune prestation sociale n'est donc pas négligeable (21 foyers sur 40) ; ceux-ci sont principalement locataires du parc privé. On remarque effectivement que l'occupation d'un logement dans le parc social s'accompagne de prestations liées au logement ce qui est moins fréquent dans le parc privé.

- Une tranche d'âge plus accessible : les 60-75 ans

Nous avons, lors de nos entretiens, rencontré beaucoup de ménages dans lesquels le chef de famille a entre 60 ans et 75 ans. La tranche d'âge supérieure s'est avérée très difficilement accessible, et seuls 9 ménages dont le chef de famille a plus de 75 ans, ont accepté de nous recevoir. Ces difficultés peuvent s'expliquer par la crainte de recevoir une personne étrangère à un âge où l'autonomie est plus réduite. Bien que le sentiment d'insécurité et de méfiance amène les plus de 75 ans à refuser, notamment lorsqu'il s'agit de personnes isolées, c'est parmi ces dernières que nous avons rencontré la majorité des plus de 75 ans.

- Des entretiens privilégiés avec les « primo-demandeurs ».

La problématique relative à l'entrée dans le parc social des personnes âgées nous a conduits à privilégier les entretiens avec des habitants du parc privé afin d'approfondir les motivations d'un tel choix. Toutefois les personnes ayant fait une demande de mutation représentent 48% des demandeurs de plus de 60 ans ; leur prise en compte dans le cadre de cette recherche s'imposait donc aussi afin d'analyser les besoins de mobilité résidentielle des locataires seniors du parc social. Au final, 17 entretiens ont été réalisés avec des locataires du parc privé, 2 auprès de personnes logées en foyer d'hébergement, 6 avec des propriétaires et 15 avec des locataires du parc social en demande de mutation. Il y a donc dans l'échantillon une prédominance des primo-demandeurs.

Les critères fondamentaux pour notre recherche sont aussi des filtres intéressants dans la description d'une population ayant des caractéristiques communes. C'est surtout le cas de la composition familiale qui permet de révéler quelques éléments clés pour l'analyse.

II.2.2. Composition des ménages

Les couples avec enfants, sont surtout des ménages composés de 3 ou 4 membres, ce ne sont donc pas des familles dites « nombreuses ». Sur un sous-échantillon de 8 couples avec enfant(s), 2 seulement ont plus de 5 membres. De plus pour ces ménages en particulier, l'âge moyen du chef de famille est, relativement aux autres types de ménages, moins élevé, ce qui paraît cohérent au regard de la présence au foyer d'enfants non autonomes. L'âge moyen de ces chefs de famille est d'environ 67 ans et les enfants sont fréquemment âgés d'une vingtaine d'année. Il n'y a pas de spécificité

concernant leur statut d'occupation, toutefois leurs revenus sont particulièrement modestes au regard du nombre de personnes constituant les ménages : seulement un de ces foyers dépasse le plafond PLA.

Les personnes isolées quant à elles sont principalement des femmes ; c'est le cas de 17 des personnes isolées interrogées sur 20 au total. Celles-ci vivent seules surtout en raison de la perte du conjoint, en effet sur ces 17 femmes, 11 sont veuves, ce sont ensuite des personnes célibataires ou séparées. Les quelques hommes seuls rencontrés sont célibataires, ou séparés, aucun n'est veuf.

Les personnes vivant seules sont celles qui ont le revenu le plus faible et par conséquent le taux d'effort le plus important. Plus de la moitié ont un revenu inférieur à 11 261 euros par an (plafond PLAI), les personnes concernées sont d'ailleurs bénéficiaires d'une aide sociale.

Il n'y a pas de différence significative concernant leur statut d'occupation, si ce n'est la présence de 4 propriétaires (sur les 6 propriétaires interrogés) et le cas de deux interviewés actuellement logés en foyer (cas que nous ne retrouverons pas parmi les autres ménages).

Les familles monoparentales, au nombre de trois dans l'échantillon, sont toutes en demande de mutation au sein du parc locatif social. Leurs revenus sont modestes, inférieurs au plafond PLAI, et bien qu'elles occupent un logement social, leur taux d'effort avoisine les 30 à 40%. Ces familles sont très semblables dans la mesure où le chef de famille est âgé d'environ 70 ans et n'a à charge qu'un seul enfant.

Les couples sans enfants sont globalement locataires du parc privé, seul un couple locataire du parc social et un propriétaire ont été rencontrés. Leurs revenus sont relativement supérieurs à l'ensemble de l'échantillon ce qui peut s'expliquer par un cumul de ressources (retraite des deux membres du couple par exemple). On y dénombre seulement deux familles vivant avec un revenu inférieur au plafond PLAI. Dans l'ensemble, ces ménages se situent entre les plafonds PLAI et PLA, voire au dessus du plafond PLA. Lorsque les revenus sont plus faibles, les taux d'efforts sont élevés et nous sommes en présence de personnes en invalidité (2 enquêtées en dessous du plafond PLAI, toutes deux en invalidité).

II.2.3. Un échantillon composé à parité de français et d'étrangers

Il était prévu de réaliser la moitié de ces entretiens auprès de ménages d'origine étrangère, afin d'être en cohérence avec la réalité statistique des demandeurs seniors. Il a été assez difficile d'interroger des personnes étrangères isolées car elles sont relativement peu nombreuses mais aussi en raison de problèmes de compréhension. Toutefois nous n'avons eu aucun mal à accéder aux couples avec enfant(s) qui sont principalement de nationalité maghrébine. Les personnes de nationalité étrangère sont effectivement surtout des personnes natives des pays du Maghreb, nous avons aussi rencontré des étrangers venant de pays européens, qui sont généralement des couples sans enfant. Les enquêtés de nationalité étrangère sont majoritairement locataires du parc social ; sur les 20 personnes étrangères interrogées, 10 sont locataires en HLM, deux vivent en foyer, 6 sont locataires du parc privé et 2 sont propriétaires (sur 6 interrogés). Parmi l'ensemble des ménages, ce sont les ménages de nationalité étrangère qui sont les plus modestes : seulement deux ménages ont des revenus supérieurs au plafond PLAI. Leur taux d'effort avoisine les 40 à 50% malgré l'occupation d'un logement social. Leur moyenne d'âge est moins élevée que celle de l'ensemble de l'échantillon (environs 67 ans).

Les personnes de nationalité française, à l'inverse, sont surtout locataires du parc privé ou encore propriétaires (4 propriétaires, 11 locataires privé, 5 locataires du parc social). Ceci s'explique par des revenus beaucoup plus élevés, avec moins de la moitié des ménages français en dessous du plafond PLAI, 2 des ménages sont mêmes hors plafond. Toutefois certains taux d'effort sont élevés et cela est majoritairement le cas pour les locataires du parc privé. L'âge moyen y est plus élevé, 73 ans environ.

II.2.4. Les particularités selon le statut d'occupation

Les demandeurs occupant déjà un logement social sont dans la majorité des cas des personnes de nationalité étrangère et plus particulièrement issues de pays du Maghreb (10 étrangers sur 15 locataires du parc social). Leurs revenus sont faibles, en majorité en dessous du plafond PLAI. Malgré des loyers modérés, leur taux d'effort avoisine fréquemment les 40 à 50% et de façon générale, celui-ci ne descend pas en dessous de 30%. C'est également parmi les locataires du parc social que l'on trouve l'essentiel des bénéficiaires d'une aide au logement (APL). Nous y notons surtout des couples avec enfants, des personnes isolées et des familles monoparentales. On remarque une population interrogée plus jeune que dans le parc privé (une seule personne a plus de 75 ans).

Les locataires du parc privé quant à eux, ont un taux d'effort parfois important, mais un revenu plus élevé comparé aux locataires du parc social, avec une part équivalente de personnes en dessous et au dessus du plafond PLAI. La mobilisation de l'aide au logement est moins fréquente chez ces ménages.

Nous y retrouvons des personnes isolées et des couples sans enfants très largement de nationalité française. Leur moyenne d'âge est plus élevée que la moyenne des personnes interrogées. Sur les 17 locataires du parc privé, 14 sont « primo-demandeurs », soit un effectif suffisant pour analyser les différents motifs de ces demandes d'accès tardif au parc social.

Les propriétaires ont des revenus plus élevés par rapport à l'ensemble des interrogés et le poids du logement dans leur budget est évidemment moindre. Les deux tiers des propriétaires sont français et on note parmi eux une forte proportion de personnes isolées (4 personnes isolées sur 6 propriétaires). Ce sont des ménages un peu plus âgés que la moyenne de l'échantillon, avec un chef de famille plus fréquemment au dessus de 75 ans. Aucun d'entre eux n'a vécu en logement social au cours de leur parcours résidentiel.

Enfin deux personnes interrogées vivent en **foyer d'hébergement**. Dans les deux cas nous sommes en présence de personnes isolées suite à un divorce ou une séparation. C'est le cas d'un homme et d'une femme tout deux installés en logement temporaire après un divorce et tous deux de nationalité étrangère.

II.3. Rencontre avec les demandeurs seniors

II.3.1. Des demandes principalement motivées par le prix du logement, les difficultés de santé ou la taille inadaptée du logement

L'approche quantitative de la demande senior de logement social a mis en évidence deux grands types de motifs : la question du **prix** du logement et celle de son **inadaptation**.

Les 40 entretiens menés auprès de demandeurs permettent d'affiner la connaissance de ces motivations, l'une et l'autre recouvrant des réalités très diverses. On y retrouve bien, omniprésente, la **dimension économique** ; quant à l'inadaptation, elle relève de deux motifs principaux : **la santé** et **la taille des logements**.

II.3.1.1. Le coût du logement, motif récurrent de demande

La question du coût du logement est présente dans la presque totalité des entretiens réalisés. Soit elle est clairement avancée comme le motif premier de la demande, soit elle apparaît en lien avec un autre motif.

- **Un taux d'effort devenant insupportable**

Le cas le plus simple est celui de ménages généralement locataires dans le parc privé, qui compte-tenu de leurs ressources, n'arrivent plus à assumer l'ensemble des dépenses liées à leur logement. Ces ménages ont tous un taux d'effort important, avoisinant par fois 50% d'un revenu lui-même modeste. Se pose alors le problème du « reste à vivre », comme l'exprime ce couple, qui avec 960 euros de ressources mensuelles (APL comprises) et 455 euros de loyer atteint pratiquement un taux d'effort de 50% :

« C'est cher, parce qu'on y arrive plus maintenant, (...) on voit bien faut payer le logement 455 euros par mois, on paye je sais plus combien de gaz et d'électricité 80 euros les deux par mois, après l'assurance de la voiture, on paye la mutuelle, on paye l'assurance de la maison, qu'est ce qui vous reste pour manger ?... » (Couple sans enfant 63 et 62 ans, de nationalité étrangère, locataire du parc privé)

Dans le cas présent (comme dans d'autres), c'est la baisse de revenus consécutive au passage à la retraite qui explique cette situation économique. Avant son passage à la retraite, ce monsieur touchait une pension d'invalidité d'un montant supérieur à sa retraite actuelle ; pour lui la retraite *« c'est une façon d'enlever de l'argent aux personnes... je gagnais plus avec ma pension... »*.

Dans un autre cas de figure, c'est le poids du loyer et des charges qui augmente dans des proportions qui deviennent insupportables. Ainsi ce couple de 67 et 65 ans, vivant avec un enfant adulte handicapé ; avec des ressources (allocations comprises) d'un peu plus de 2000 euros et 600 euros de loyer (pour un T3 dans le parc privé), ils pourraient « s'en sortir ». Mais les charges pèsent de plus en plus sur le budget :

« la première année ils ont dit que l'eau froide était dans les charges et à la fin de l'année il est venu 500 euros pour payer l'eau... et un plus chaque mois il y a 130 euros de charges (...) Et le chauffage c'est trop cher... On met seulement 2 heures le matin et 2 heures le soir, mais les deux hommes qui sont malades ils ont froid ».

Ils veulent donc aller dans un logement social, *« pour un loyer moins cher et le chauffage collectif, comme ça on n'a pas froid... ».*

On notera au passage l'association logement social = chauffage collectif = moins cher.

Dans certains cas, la demande de logement social correspond à une **anticipation du passage à la retraite**. C'est le cas de cet architecte, qui a toujours vécu en location dans le parc privé, mais dans des logements de bon standing situés dans des quartiers attractifs. Pour lui et son épouse, la perspective du passage à la retraite implique une remise en cause de leur standing de vie :

« Je comptais partir à la retraite cette année, mais je vais pas pouvoir. Quand je quitterai mon travail, j'aurai plus les moyens de payer ce genre d'appartement. » (Couple sans enfant à charge, 67 et 63 ans, français, locataire du parc privé).

Ce cas pourrait paraître atypique... Ce n'est pas l'opinion de l'intéressé :

« Vous savez on est plus d'un million comme moi... quand on est retraité d'une profession libérale on ne peut plus payer des loyers comme ceux que je paye en ce moment...Alors il faut quand même penser à nous... » (Id.)

Ce ménage cependant s'inscrit plus dans une logique de **recherche** de logement social que de demande. Il n'a pas effectué la démarche classique de déposer un dossier de demande chez un bailleur social. Monsieur, professionnel du logement, repère des logements HLM qui lui conviendraient dans l'hyper-centre de Lyon – que le couple ne veut pas quitter – et dépose alors une demande ciblée. Il déplore de n'avoir encore jamais obtenu de réponse et se demande *« à qui vont ces appartements... ».*

Les cas évoqués ci-dessus sont ceux de locataires du parc privé souhaitant accéder au parc social pour des raisons économiques. Mais le coût du logement peut aussi devenir trop lourd pour des locataires du parc social lors du passage à la retraite et susciter une demande de mutation vers un logement plus petit, afin de retrouver un taux d'effort supportable. Pour ces ménages, la solution ne peut venir que d'une mutation au sein du parc social ; le caractère économiquement inaccessible du parc privé est intégré, comme une **évidence**. Cette situation de captivité est fort bien exprimée par ce couple qui demande de passer d'un T4 à un T3 parce que Monsieur *« est tombé dans la retraite depuis deux ans »* :

« Ailleurs que dans les logements sociaux c'est hors de prix, c'est le moins cher ici, on peut pas aller ailleurs, c'est impossible, ici c'est loyer modéré, on a essayé au début mais tout le monde nous a dit c'est pas possible, vous rêvez hein, là vous êtes dans le moins cher, c'est loyer modéré, vous allez ailleurs vous pouvez pas et en plus ils sont capables de vous dire on vous donnera pas parce qu'ils voient que vous êtes à la retraite, votre femme elle touche pas beaucoup » (Couple sans enfants à charge, 62 et 57 ans, de nationalité étrangère, locataire HLM)

- **Des loyers privés devenant inaccessibles dans un contexte de déménagement contraint**

La contrainte financière peut aussi motiver la demande de logement social, lorsqu'un ménage doit envisager de quitter son logement **pour un autre motif**.

Dans ces cas, le besoin de mobilité résidentielle est souvent lié à un problème de santé ou d'handicap. C'est le cas de ménages locataires depuis de nombreuses années d'un logement dans le parc privé, dont les hausses de loyer sont restées modérées. Confrontés à la nécessité de quitter ce logement devenu inadapté (il s'agit souvent de l'absence d'ascenseur) en raison d'un handicap physique, ils ne vont trouver dans le parc privé que des loyers de relocation d'un montant très supérieur à celui de leur logement actuel. Seul le parc social peut alors leur permettre de retrouver un logement de même type, pour un loyer à peu près équivalent. Exemple :

« Pour nous c'est surtout la question de la santé de mon mari... C'est surtout les étages c'est surtout ça et puis au niveau prix, voilà, si c'est le double on peut pas, nos pensions ne nous permettent pas de prendre un loyer guère plus cher que celui qu'on a en ce moment » (Couple, 82 et 77 ans, avec un enfant de 44 ans, français, locataire d'un T3 dans le parc privé, pour lequel ils payent actuellement 330 euros).

Mais la contrainte peut aussi être extérieure au ménage. On rencontre alors des situations non spécifiques aux ménages âgés : c'est le cas des locataires du parc privé arrivant en fin de bail, ou dont l'appartement est mis en vente. La particularité est que dans le cas de ménages retraités, ces événements surviennent dans un contexte budgétaire contraint.

Ainsi Mme D., veuve, 89 ans, qui vit seule dans un T2 du parc privé, pour lequel elle paye 450 euros de loyer mensuel avec environ 1200 euros de ressources. Son bail arrive à son terme et elle a été informée qu'à compter du renouvellement le montant du loyer serait réévalué progressivement, jusqu'à atteindre 720 euros. Elle a donc fait une demande de logement social (plusieurs en réalité), car elle estime que ce niveau de loyer ne sera pas supportable pour elle ; elle espère même, en HLM, faire une économie par rapport à ce qu'elle paye actuellement :

« [J'ai demandé un logement social] pour payer moins cher, naturellement, c'est ça l'important, parce qu'au lieu de donner 400 comme je donne si j'en donnais peut-être 100 en moins, c'est 100 euros dont je pourrai profiter... »

Bien que cette perspective ne la réjouisse pas, elle est bien décidée à déménager :

« C'est une contrainte, s'il faut que je débarrasse tout ça... vous vous rendez compte il y a plus de 20 ans... mais c'est pour me rendre service question pécuniaire... ».

L'autre cas rencontré à plusieurs reprises est celui de locataires du parc privé dont l'appartement doit être vendu. Le motif de demande d'un logement social est bien dans ce cas d'ordre économique, puisque les ménages concernés ne peuvent ni se porter acquéreurs de leur logement, ni retrouver un logement dans le parc privé à un niveau de loyer équivalent à celui qu'ils payent. Là encore, le logement social apparaît comme **le seul recours**. Pour certains cependant ce déménagement forcé

représente une **opportunité** de quitter un logement inconfortable, ou trop petit lorsqu'il s'agit de familles, ou plus central que leur logement actuel, mieux situé par rapport aux commerces et aux services.

- **Un choix d'aménagement budgétaire**

Parmi les motifs économiques, la demande de logement social peut enfin correspondre à un choix d'arbitrage budgétaire : toujours dans un contexte de ressources plus ou moins limitées, quitter un logement du secteur privé dont le loyer augmente plus vite que les ressources, au profit d'un logement HLM moins cher peut permettre d'envisager d'autres dépenses (loisirs, vacances). Exemple :

« De 520 euros quand je l'ai pris, j'en suis à près de 610 euros à la prochaine, les prochains trois ans, ça va être 600 et quelques (...) tous les ans ils augmentent avec l'indice et là pour le prochain bail je vais vers les 610 euros(...) Alors je préférerais plus petit et moins cher parce que ça fait trois ans que je suis pas partie en vacances » (Femme seule, 73 ans, française, locataire parc privé).

Aller vers le logement social peut aussi être envisagé comme une réponse à un équilibre budgétaire devenu difficile en raison de l'entrée de l'un des conjoints en maison de retraite. Ainsi Mme M., 77 ans, vit seule depuis que son mari – 82 ans – a dû entrer en maison de retraite. Le couple est propriétaire de son appartement, que Madame envisage de vendre, pour contribuer au paiement de la maison de retraite et aux autres frais afférents à l'état de santé de son mari. Elle s'est renseignée sur les loyers et considère, au vu des loyers, que le secteur HLM lui sera plus accessible :

« Je me dis que j'y arriverai mieux hein, parce que dans le privé je m'aperçois que c'est très cher et que si je vends cet appartement il faut quand même que ça puisse nous aider tout les deux, moi ma location et puis lui tout ces frais qu'il a » (Femme 77 ans, mariée mais vivant seule, mari en maison de retraite, française, propriétaire).

Parmi les ménages déclarant avoir demandé un logement social pour des raisons économiques (directement ou indirectement), on voit ainsi se dessiner plusieurs profils.

La question du taux d'effort est presque toujours, d'une manière ou d'une autre, au cœur de la problématique. Le taux d'effort résultant du rapport entre les dépenses de logement et les ressources disponibles, son augmentation peut venir de la baisse des ressources, de l'augmentation des dépenses de logement, ou encore des deux facteurs cumulés.

Premier cas de figure : augmentation du taux d'effort provoquée par une baisse des ressources liée au passage à la retraite

- Profil 1 : ménage locataire parc privé

Locataire parc privé → retraite → baisse de ressources → demande logement social

- Profil 1 bis : variante :

Locataire parc privé → anticipation retraite et baisse de ressources → recherche logement social

- Profil 2 : ménage locataire du parc social

Locataire parc social → retraite → baisse de ressources → demande mutation vers logt + petit

Second cas de figure : augmentation du taux d'effort provoquée par une augmentation des dépenses de logement

Locataire parc privé → augmentation loyer et/ou charges + rapide que les ressources → demande logement social

Troisième cas de figure : combinaison des deux facteurs

Locataire parc privé → fin de bail → augmentation de loyer + retraite → demande logement social

Pour les habitants du parc privé confrontés à l'une de ces problématiques économiques, le logement social apparaît comme **le seul recours**, dans un contexte où les loyers de relocation ont connu une très forte hausse et où le parc social de fait est en voie de disparition. Pour les locataires du parc social, la demande de mutation est la seule possibilité, **l'évidence**. L'accès au parc privé est en soi considéré comme un objectif inaccessible par les habitants du parc social en général ; il l'est a fortiori pour les seniors, lorsque leurs ressources diminuent du fait du passage à la retraite.

II.3.1.2. Quitter un logement devenu inaccessible en raison d'un problème de santé

Le second motif récurrent de demande de logement social est **la santé**, thème que l'on voit apparaître dans plus du quart des entretiens. Ce motif concerne aussi bien des ménages habitant le parc privé (locataires ou propriétaires) que le parc social.

Cependant, lorsque des habitants du parc privé demandent un logement social en raison d'un problème de santé, une contrainte économique s'ajoute presque toujours à cette motivation.

C'est le cas par exemple Mr R., atteint d'une polyarthrite chronique conjuguée à d'autres problèmes de santé (surpoids notamment), habitant dans le secteur privé un appartement au 2^{ème} étage sans ascenseur :

« Ca m'empêche de sortir, je sors qu'en cas de nécessité (...) ça m'oblige à rester dans l'immobilité, je suis prisonnier, je vais pas m'amuser à sortir pour aller me balader si je risque de me casser la gueule en descendant (...) et puis on en a pas parlé mais heureusement que y a la complémentaire sinon on serait dans la rue (...) c'est trop cher » (Couple sans enfant à charge, 63 et 62 ans, de nationalité étrangère, locataire du parc privé)

Cette phrase résume bien la double problématique à laquelle doit faire face ce ménage : celle de **l'immobilité** contrainte par le handicap physique et celle du coût du logement. Ce ménage subit en effet dans son logement actuel un taux d'effort de près de 50% (455 euros de loyer pour 962 euros de ressources). L'accès à un logement social, principalement motivé par la santé de M. R. est donc en même temps pour eux une opportunité de faire baisser leurs dépenses de logement. Pour autant, toutes les propositions qui leur ont été faites par les différents bailleurs auxquels ils se sont adressés se sont avérées inadaptées à leur situation : ils ont besoin d'un appartement avec ascenseur ou en

rez-de-chaussée, d'une salle de bain équipée d'une douche et non d'une baignoire, et d'un parking à proximité de l'entrée d'immeuble (car M. R. peut encore conduire sa voiture, seul moyen pour lui de se déplacer, mais ne peut pas marcher plus de quelques dizaines de mètres).

Autre cas, celui d'un couple propriétaire de son logement, au 3^{ème} étage sans ascenseur et avec une chambre en mezzanine. Suite à plusieurs AVC, M. V., 71 ans, est aujourd'hui en fauteuil roulant ; son épouse, 58 ans, est également en invalidité. Elle a cherché un logement en location avec ascenseur dans le secteur privé, ce que leurs revenus – environ 2000 euros par mois - devaient leur permettre ; mais aucun propriétaire n'a accepté leur dossier « *J'ai eu droit à toutes les réflexions, dit-elle, parce qu'on était tous les deux en invalidité...* ».

« J'ai même pensé à racheter, mais je suis en invalidité, mon mari est en invalidité... personne n'acceptera qu'on emprunte et si on veut retrouver sur la croix Rousse avec un ascenseur, j'veux dire on y arrivera jamais (...) et c'est ce qui m'a amené à faire cette demande au départ » (Couple 71 et 58 ans, une fille de 25 ans, français, propriétaires)

Dans ce cas, c'est vraiment la situation de handicap physique qui contraint ce ménage à chercher un recours dans le parc social.

Pour les locataires seniors du parc social, un **handicap physique** est souvent à l'origine des **demandes de mutation**. On note dans presque tous les cas que c'est **l'accès au logement** qui pose problème (appartement en étage et absence d'ascenseur) et très rarement l'aménagement du logement en soi. Les aménagements souhaités se limitent généralement à la salle de bain (installation d'une douche à la place d'une baignoire), demande à laquelle les bailleurs sociaux accèdent aujourd'hui de plus en plus, comme on le verra en dernière partie de ce rapport.

Mais même lorsque la demande de mutation est clairement motivée par une difficulté de santé, **la dimension économique est rarement absente**. Ces locataires seniors du parc social, vivant le plus souvent de modestes retraites, espèrent que leur déménagement contraint par leur handicap sera aussi une opportunité d'accéder à un loyer moins cher :

« Mon objectif est d'avoir un appartement au rez-de-chaussée ou au premier étage parce que je peux pas monter vous avez vu déjà, je peux pas monter (...) à cause de mon cœur, quand je suis chargé c'est impossible de monter, pas possible je suis pff (essoufflé), aussi le docteur généraliste il m'a fait un certificat aussi que j'ai envoyé de partout et voilà, c'est mon objectif et dépenser un petit peu moins (...) faut voir l'avenir moi je monte je suis pff » (Homme 70 ans, séparé, une fille de 18 ans, étranger, locataire parc social)

La question financière, abordée en incise dans la citation ci-dessus, est par ailleurs très présente dans le discours de cet homme qui évoque à sa façon la question du « reste à vivre » :

« Faut payer l'électricité, faut payer l'eau, tata ti, tata ta, faut payer l'assurance, faut payer la mutuelle beaucoup de trucs et à la fin avec le loyer y reste pas beaucoup » (Id.)

II.3.1.3. Quitter un logement de taille inadaptée

Le motif de taille inadaptée du logement n'apparaît pas en tant que tel dans l'approche quantitative dans la mesure où il fait référence d'une part au motif de « sur occupation », mais aussi à celui de « logement inadapté ». On retrouve donc sous ce thème des demandes de logements plus petits ou plus grands.

Dans un certain nombre de cas, la taille du logement est inadaptée au ménage en raison d'un surpeuplement ou du manque d'espace pour recevoir la famille (enfants, petits enfants). Le logement est considéré comme **trop petit** et donc inadapté au foyer.

C'est notamment le cas lorsqu'il y a présence d'enfants :

*« - nous demandons un plus grand parce que 7 personnes c'est un petit peu petit alors on demande un petit peu plus grand, une chambre de plus, maintenant mes enfants sont grands, on a besoin d'un peu plus de place (...) on a 3 chambre un salon et une cuisine (...)
-(fille) c'est trop petit, on est 7 en tout (...) surtout par rapport aux études on a même pas, on a pas un petit espace pour travailler, pour réviser, voilà, on est tous les uns sur les autres » (couple avec 5 enfants, chef de famille : 63 ans de nationalité étrangère, locataire HLM)*

Cet exemple permet d'attirer l'attention sur l'une des dimensions de la demande senior de logement social : celle des **familles**. Ce ménage se trouve dans notre échantillon parce que le chef de famille est âgé de 63 ans. Cependant le problème auquel il est confronté n'est pas lié à l'âge du demandeur, mais au fait qu'il s'agit d'une famille nombreuse en situation de sur-occupation. Locataires d'un logement social de type T4, ils demandent un T5. Ces cas ne sont pas exceptionnels et expliquent pourquoi, au sein de la demande de logement social des 60 ans et plus, la demande de grands logements reste bien présente, comme l'a montré l'approche quantitative.

Les demandes de logement plus grand concernent aussi les deux personnes interviewées vivant actuellement dans des foyers ADOMA (ex SONACOTRA).

Ainsi cette dame d'origine tunisienne, qui vit en foyer de travailleurs migrants depuis 6 ans (suite à son divorce), dans une chambre de 10 m² :

« Et voilà s'il vous plaît regardez ici regardez aujourd'hui c'est la caverne d'Ali Baba, c'est vrai, c'est la même chose que la caverne Ali Baba parce que ça c'est la chambre à coucher, ça c'est la cuisine, ça c'est la douche, ça c'est les toilettes, c'est quoi ça moi j'peux pas vivre comme ça quand même, j'ai travaillé jusqu'à la retraite » (Femme seule, 67 ans, nationalité étrangère, en foyer Adoma)

Elle ne supporte plus l'exigüité de sa chambre et le fait d'avoir à partager les sanitaires, dans une unité de vie mixte. Elle voudrait avoir un petit F1, où elle pourrait « être chez elle, avoir ses toilettes, prendre sa douche tranquillement et pouvoir recevoir du monde... ».

L'autre locataire que nous avons rencontré dans un foyer ADOMA y habite lui aussi depuis son divorce. Il pourrait en ce qui le concerne s'accommoder de la vie en foyer. Mais il a demandé un logement en HLM afin de pouvoir recevoir ses enfants, en particulier ses filles, qu'il ne veut pas faire venir au foyer :

« Ici euh, sincèrement j'en ai marre, parce que je peux pas voir mes enfants tout le temps, surtout ici parce qu'on peut pas être ensemble, le seul endroit où on peut être ensemble c'est à Mc Do une heure ou deux (...) là dans l'allée on peut pas, j'peux pas faire venir les gamines ici » (Homme divorcé – 6 enfants, 61 ans, locataire ADOMA)

Dans d'autres cas au contraire, le logement est considéré comme inadapté car **trop grand**. Ce motif s'accompagne fréquemment d'un aspect financier, le loyer étant considéré comme trop lourd. Changer de logement est une occasion pour ces ménages de faire des économies sur les dépenses liées à l'habitat. Les problèmes concernant l'entretien du logement sont aussi fréquemment abordés lorsque l'autonomie diminue :

« C'est trop grand pour elle, c'est trop grand à entretenir puis en plus y'a beaucoup de souvenirs, la solitude, elle supporte pas la solitude, le fait que c'est un appartement où on vivait avec elle, y'avait mon père et tout ça, aujourd'hui elle se retrouve toute seule dans cet appartement c'est difficile pour elle, le fait d'avoir peut être qu'un appartement plus petit peut être ça sera mieux pour elle (...) mais en même temps ça dépend du prix faut pas que ce soit plus cher, un T2 ça correspondra plus à sa retraite et pis c'est plus facile à entretenir pour elle » (Femme seule, 71 ans, nationalité étrangère, locataire d'un T4 en HLM. Propos de sa fille, cette dame parlant peu le français).

Muter vers un logement plus petit pour payer moins cher est un souhait rencontré fréquemment chez les locataires du parc social, notamment chez les femmes veuves :

« Je voudrais avoir un petit appartement moins cher, moins cher que là, c'est trop cher pour le prix que je donne avec les ressources que j'ai vous avez bien vu, qu'est ce qui me reste, je mange pas très très bien, je m'habille pas comme je veux, voilà (...) alors je paye la mutuelle 162 et je paye l'assurance 176 plus le loyer plus le charges, l'électricité, y a l'eau le gaz, le téléphone(...) » (Femme 75 ans, veuve, nationalité étrangère, locataire d'un T4 dans le parc social).

En fait, **la taille du logement joue comme la variable qui doit permettre d'ajuster les dépenses de logement à la baisse des ressources**, que celle-ci soit due au passage à la retraite ou au veuvage.

Plus généralement, il faut souligner que des trois principaux motifs de demande de logement social exprimés par les seniors interviewés, seule la dimension économique justifie la demande de logement social. Trouver un logement plus adapté à un handicap ou à la taille du ménage n'implique pas en soi que ce logement relève du parc social. C'est **la confrontation entre les ressources des ménages et la réalité du marché** qui les pousse vers cette solution, qui apparaît pour eux comme **l'unique**

recours. Quant aux locataires seniors du parc social, quel que soit le motif pour lequel ils ont besoin de changer de logement, ils sont conscients d'être captifs de ce segment du marché du logement. Le parc privé est pour eux de l'ordre de **l'inaccessible**.

II.3.2. Des motifs spécifiques selon l'âge et le statut d'occupation des demandeurs

II.3.2.1. Des motifs de demande diversement hiérarchisés selon la catégorie d'âge

L'approche quantitative de la demande senior de logement social a mis en évidence une hiérarchisation différente des motifs chez les « jeunes seniors » et chez les plus âgés :

- Dans la catégorie des 60 à 69 ans, les premiers motifs de demande sont le coût du logement et son inadaptation. L'environnement et le surpeuplement arrivent en troisième position (alors que le surpeuplement est le premier motif de demande si l'on considère l'ensemble des demandeurs, tous âges confondus).
- Chez les 70 ans et plus, c'est l'inadaptation du logement qui, avec 23% des motifs, est de loin le plus souvent cité. Le prix du logement arrive en seconde position, suivi de l'environnement et du rapprochement de la famille. On notera que c'est dans cette catégorie des demandeurs plus âgés que ce motif prend une place significative.

Les 40 entretiens qualitatifs réalisés auprès de demandeurs confirment tout à fait cette tendance.

Pour **les 60 à 69 ans** c'est effectivement le **coût du logement** qui arrive en première position. Cette catégorie de seniors est surtout confrontée à la baisse de revenus inhérente au passage à la retraite. Comme on a pu le voir, pour ceux qui sont déjà à la retraite (la majorité des interviewés), il s'agit de **retrouver en taux d'effort supportable** :

- en quittant une location dans le secteur privé (dont les prix augmentent plus vite que les retraites) ou plus rarement en vendant le logement dont on est propriétaire, pour s'installer dans un logement social
- en demandant une mutation vers un logement plus petit, pour ceux qui ont déjà un logement social.

Ceux qui sont encore en activité ou en semi activité peuvent faire le même raisonnement par **anticipation** d'un passage à la retraite imminent.

C'est également dans cette catégorie d'âge que l'on trouve des familles plus ou moins nombreuses, dont la demande est motivée par le besoin d'un logement plus grand.

Ce sont aussi ces jeunes seniors qui peuvent, en tentant d'accéder au parc social, souhaiter faire des économies sur le poste logement et transférer le gain ainsi réalisé sur les loisirs ou les vacances.

Dans la catégorie des **70 ans et plus**, les motifs liés à la santé ou au handicap, à l'inadaptation du logement et plus encore à son inaccessibilité deviennent prédominants. C'est en effet après 70 ans (et souvent plus tard encore) que surviennent la perte d'autonomie, les difficultés de mobilité, etc. Les considérations économiques, si elles sont toujours présentes, n'arrivent alors qu'en seconde position.

II.3.2.2. Des motivations différentes selon le statut d'occupation

Les personnes faisant une demande de **mutation dans le parc social** évoquent le plus souvent les motifs de santé, d'inaccessibilité du logement ou de taille inadéquate, confirmant l'analyse statistique qui relevait chez ces demandeurs la prédominance du motif « logement inadapté ».

Ce motif peut recouvrir, comme on l'a vu, un problème lié à la santé mais aussi une inadaptation par rapport à la taille du ménage. Pour ces personnes en particulier la demande de mutation au sein du parc social relève d'une démarche « évidente » puisque ce sont des ménages aux revenus modestes, qui pour la plupart ont réalisé tout leur parcours résidentiel en HLM. Le plus souvent l'accès au secteur privé n'est même pas envisagé. Pour ces ménages conscients de leur captivité, accéder au parc privé ne fait pas partie de l'univers des possibles. Certains cependant ont fait quelques tentatives, vite abandonnées au vu du coût d'une telle opération. En effet, l'accès au parc privé ne se réduit pas au montant d'un loyer ; cela nécessite une **mise de fond** totalement hors de portée pour des retraités modestes, voire pauvres :

« Le privé c'est impossible parce qu'on a pas assez de ressources...et même dans le public maintenant on est quasiment...à la limite vous voyez (...) On en a visité pas mal dans le privé mais c'était trop cher...et malgré tout y'avait des fois des loyers raisonnables pour un T4, mais après on nous demande trois mois de loyer, la caution, et les honoraires et ça nous fait un pactole de 3000 euros à lâcher d'un coup c'est pas possible. » (Couple avec enfant, chef de famille : 70 ans, nationalité étrangère, locataires HLM)

Les ménages habitant le parc privé quant à eux, sont principalement confrontés à des problématiques liées aux dépenses de logement ou aux contraintes financières en général. Pour autant, comme il l'a été dit, ce motif n'est pas toujours le premier cité : la problématique de la santé est également évoquée et au regard des prix pratiqués dans le privé, les personnes orientent leurs recherches vers le parc social.

Chez certains locataires du parc privé désireux de quitter leur logement, la demande de logement social est liée au repérage de constructions réalisées par des bailleurs sociaux dans un quartier et un environnement à leur convenance, généralement à proximité de leur lieu de résidence actuel. Ils adressent donc des demandes aux bailleurs ainsi identifiés, en vue d'accéder à un logement neuf et **qui ne donne pas l'impression d'être un logement social :**

*« Y'en a un juste à coté j'ai fait la demande j'ai pas pu l'avoir, mais il est bien **on se rend même pas compte...** c'est à côté d'une copropriété, c'est bien, ça nous aurait plu (...) y'a d'autres programmes ils nous ont inscrits sur d'autres programmes (...) ici c'est pas des barres parce que **si c'est ça non**, alors depuis qu'ils font leurs programmes comme ça on s'est dit si on peut en avoir un ça nous intéresse (...) alors ceux qui sont à coté ce sont des logements sociaux ils sont très bien et bien fréquentés et c'est ce qu'on souhaitait, y a un très bon environnement »* (Couple sans enfant à charge, 70 et 62 ans, français, locataire du parc privé)

Ce verbatim renvoie à une représentation très fréquemment négative des logements HLM pour les primo-demandeurs. Ceux-ci ont une image répulsive des « quartiers difficiles », qu'ils évoquent en termes d'incivilité, d'insécurité, de populations irrespectueuses mais également d'immigration. Pour ces personnes l'accès au logement social dans les « grands ensembles » est totalement exclu, sont plutôt recherchés des logements sociaux récents, dans des quartiers mixés :

« Et puis alors la fréquentation, j'aimerais pas vraiment dans les coins peuplés c'est-à-dire arabes, noirs et compagnie (...) j'ai eu des déboires (...) et non j'ai pas envie d'être à nouveau, d'être confrontée avec eux tout le temps (...) j'ai été cambriolée 2 fois (...). Si c'est populo avec... comme on entend tout le temps à la télévision dans les quartiers, non ! » (Femme seule, 73 ans, française, locataire du parc privé)

*-« **si les logements sociaux c'est véritablement des HLM** alors là j'irai pas hein parce que j'ai une collection d'une valeur importante et puis la promiscuité, non, je suis quelqu'un qui aime la tranquillité, oui, je suis pas quelqu'un de bruyant, je suis pas quelqu'un de... j'aime la tranquillité (...) quelque part tomber à côté de gens qui sont bruyants, c'est pour ça que j'appréhende, c'est pour ça que j'ai demandé une copropriété, parce que les gens ont déjà un rapport et un mode de vie » (Femme seule, 64 ans, française, locataire parc privé).*

Lorsque cette dame dit qu'elle a « demandé une copropriété », elle veut parler d'un immeuble social qui *ressemble à une copropriété*.

-« Mon inquiétude c'est de trouver une population euh... pas respectueuse des uns et des autres on laisse faire n'importe quoi (...) que ceux du dessus ou du dessous font un bruit épouvantable ils s'en foutent ils s'occupent pas s'ils dérangent ou pas ça, ça doit être horrible ça (...) ça, ça me fait peur de me trouver dans un lieu où vraiment tout le monde se fout de tout le monde » (Femme seule, 75 ans, française, propriétaire)

« L'environnement c'est surtout ça qui m'inquiète parce qu'on voit bien dans les barres comment ça se passait c'est pour ça qu'on a jamais voulu vivre dans des barres, donc quand on a su qui lançait des programmes comme ça et bien là on a peut-être plus de chance de pas avoir d'ennuis d'environnement (...) on sait pas sur qui on va tomber comme voisin etc. etc.... » (Couple sans enfant, 70 et 62 ans, français, locataire du parc privé)

Il est par ailleurs intéressant de souligner que les ménages habitant le parc locatif privé font part d'une motivation spécifique que l'on ne retrouve pas chez les locataires du parc social ni chez les propriétaires. Celle-ci concerne la question de **la sécurité d'occupation du logement**. Les logements dans le privé sont susceptibles d'être repris par leur propriétaire (pour l'occuper ou le

mettre en vente) et les locataires ne sont pas assurés de pouvoir y rester de façon définitive. Certains ménages vivent ou ont vécu cette situation et envisagent le parc social comme un moyen de trouver un logement dans lequel ils puissent éventuellement terminer leur vie sans inquiétude :

« C'est surtout pour la garantie que du jour au lendemain elle ait pas envie de vendre son appartement et que je me retrouve à chercher encore un appartement et vous savez à 73 ans (...) maintenant je me sens plus le courage encore de redéménager et puis pouvoir avoir la certitude que les loyers n'augmentent pas à la mesure du privé hein (...). La dernière fois je vous dit elle a mis en vente... j'ai été obligée... ça a été l'angoisse pour moi parce que j'ai cherché, j'ai cherché mais les prix euh... » (Femme seule, 73 ans, française, locataire du parc privé)

Dans cette logique, une mobilité résidentielle aujourd'hui vers le logement social, permet d'assurer l'immobilité demain. De même lorsque ce sont des couples qui évoquent cette raison, le mari envisage fréquemment le veuvage de sa femme et l'accès à un logement social permet de mettre à l'abri sa conjointe en cas de décès, lui assurant dès lors un logement peu coûteux et sûr :

« Et puis y a un autre problème pourquoi on a fait ça c'est que bon le propriétaire a acheté ça sous la Loi Robien donc il doit le louer 9 ans mais au bout de neuf ans s'il le vend ou s'il le donne à ses enfants faut qu'on parte à plus de 70 ans où est ce qu'on va trouver quelque chose et si moi je décède ma femme elle pourra jamais payer (...) parce que je sais qu'un jour ou l'autre on sera à la porte et c'est pour ça qu'on fait cette demande (...) j'ai peur de recevoir une lettre en nous disant il faut partir (...) même si elle est toute seule elle sera pas à la rue pour moi c'est une sécurité morale » (Couple sans enfant à charge, 70 et 62 ans, français, locataire du parc privé)

Les propriétaires quant à eux rencontrent surtout des difficultés liées à la santé les empêchant de rester dans un logement qui s'avère inadapté. On remarque également des demandes faisant suite à un accident de la vie, perte d'un membre du foyer, décohabitation, graves maladies...

« On couchait avant dans la mezzanine, il peut plus monter ça faisait déjà un moment, il avait déjà des problèmes de santé auparavant, donc j'ai été obligé de faire aménager un coin donc, de faire enlever le canapé, pour le recevoir (...). Mais ce que j'ai pas pu changer c'est qu'il y a trois étages sans ascenseur et c'est pour ça que j'avais fait une demande, parce que je savais qu'il allait se retrouver en fauteuil, donc voilà il ne peut pas sortir (...) je vieillis aussi j'ai une arthrodèse dorsale à la suite d'une métastase d'un cancer sur la colonne vertébrale donc deux trois ans euh, j'ai déjà beaucoup de difficultés à monter les trois étages donc voilà » (Couple avec enfant, 71 et 58 ans, français, propriétaire)

« Je vivais avec ma sœur et elle vient de décéder et vraiment j'ai eu peur, peur de pas y arriver, parce que avec 900 euros on va pas bien loin hein,

parce que avec ma sœur, elle avait, avec sa retraite bon ça faisait comme un couple en somme hein, bon on s'en sort mieux et j'me trouve toute seule avec 900 euros et je me suis affolé parce qu'avec l'impôt sur le foncier, sur la taxe d'habitation, je me suis dit mon dieu tu vas jamais y arriver, jamais, jamais, et donc je voudrais un logement à loyer modéré quoi(...) » (Femme seule, 75 ans, française, propriétaire)

Ces situations ou événements obligent ces propriétaires à quitter ou à vendre leur bien. La plupart d'entre eux ont fait des recherches en dehors du parc social, mais leur budget logement les ont conduits à privilégier le logement social.

En ce qui concerne la **variable nationalité**, on ne peut qu'observer une certaine prédominance du motif « taille du logement » chez les étrangers ; parmi les ménages interrogés, ce sont les étrangers qui font état d'une situation de sur-occupation et demandent un logement plus grand, ayant encore des enfants à charge ou tout au moins cohabitant avec eux.

Autrement dit la surreprésentation des étrangers parmi les demandeurs seniors peut être en partie liée à cette question d'inadaptation du logement en raison de sa taille. Toutefois la plupart des étrangers demandeurs ont des caractéristiques communes puisque ceux-ci sont très largement locataires du parc social et ont des revenus modestes (l'approche statistique a montré que 90 d'entre eux ont des ressources inférieures au plafond PLAI). **Les caractéristiques socio-économiques des ménages étrangers** sont donc les variables explicatives de leur surreprésentation parmi les demandeurs seniors ; ils sont d'ailleurs de façon générale surreprésentés parmi les locataires et plus spécifiquement les locataires du parc social. Aucun autre motif spécifique n'a été révélé par les entretiens.

II.3.3. Un changement de logement diversement appréhendé

II.3.3.1. La perspective du changement de logement : un vécu différent selon les motifs évoqués et le statut d'occupation

La perspective d'un changement de logement est diversement appréhendée selon les ménages rencontrés : pour certains ce changement est vécu comme très contraignant, pour d'autres c'est un souhait. Sur les 40 entretiens réalisés, on remarque autant de personnes souhaitant déménager que de personnes contraintes. Toutefois selon certaines caractéristiques on note quelques différences. L'âge par exemple semble jouer dans cette appréhension, les « jeunes seniors » sont plus enclins au changement de logement, tandis qu'avec l'âge on repère des situations plutôt contraintes. Ceci est à relier aux motifs de demande, qui évoluent avec l'âge comme on l'a vu plus haut.

En effet lorsque la demande relève d'un motif tel que le coût du logement actuel ou encore la taille et le surpeuplement, changer de logement est plutôt un souhait. Ce souhait se justifie par une envie d'économiser, de réduire les dépenses liées à l'habitat, d'avoir un logement plus confortable et plus adapté au foyer :

« C'est un souhait pour moi je veux changer... c'est une question de prix je vous l'ai dit, c'est pour le prix, pour le prix c'est trop cher » (Femme seule, 75 ans, nationalité étrangère, locataire HLM)

Le changement alimente aussi parfois la perspective de quitter un environnement déplaisant, un logement vétuste. A cela s'ajoute la sécurité d'occupation du logement dans le parc social qui vient motiver le déménagement, permettant aux ménages, notamment issus du parc privé, de s'assurer un logement pour l'avenir et la possibilité de s'installer dans un logement plus adapté au vieillissement, lorsque la perte d'autonomie est envisagée.

A contrario les motifs de santé, de handicap et de déficit d'accessibilité du logement, induisent une perception plus contrainte du changement. Et de fait pour ces personnes le déménagement envisagé n'est pas choisi mais contraint par des difficultés médicales. La nécessité du changement est d'ailleurs vécue comme une véritable obligation par certains enquêtés :

« C'est un plutôt une contrainte parce que c'est médical et je pourrai y vivre de moins en moins donc c'est bien une contrainte, c'est au point de vue médical en somme, non parce que sinon on se plait énormément ici » (couple sans enfant à charge, 88 et 84 ans, français, locataire parc privé)

« J'aimerais pas beaucoup quitter ce logement c'est vrai c'est dur, si je le quitte c'est cas de force majeure, je ne quitte pas l'appartement parce que je me plais pas dans l'appartement ou que me sens pas bien, je me sens très bien dans l'appartement le seul problème c'est l'étage que je peux pas monter » (Famille monoparentale, chef de famille : 70 ans, nationalité étrangère, locataire parc social)

Dans certains cas l'attachement affectif au logement rend cette démarche difficile et douloureuse pour ceux qui ne souhaitent pas déménager. C'est le cas de cette femme qui se retrouve seule, suite au décès de sa sœur avec qui elle vivait et envisage d'aller en logement social, car elle craint avec un seul revenu de ne pouvoir faire face aux charges du logement dont elle est propriétaire :

*« Chez moi tout me plait hein, avec ma sœur on a tout fait rénover, réparer (...) notre souhait c'était de rester ici jusqu'à notre fin de vie hein (...) là on avait bien fait rénover pour qu'on ait un bien être quand même jusqu'à la fin de notre vie (...) pour moi c'est une contrainte (...) je vis dans une angoisse, dans une peur je vous dit de pas y arriver (...) mais si je peux rester là bah moi j'aimerais bien, si un jour je dois partir c'est à cause de mes revenus, c'est pas parce que je me plais plus (...) pour ainsi dire **c'est une punition** hein, de la vie hein, ça c'est une punition, j'y vois comme ça, j'suis obligée de partir d'ici que je m'y plais bien pour aller me perdre où ? (...) Pour moi c'est de l'inconnu »* (Femme seule, 75 ans, française, propriétaire)

La contrainte caractérise également la dimension plus matérielle du déménagement ainsi que l'aspect administratif. Certains décriront leur inquiétude face à un déménagement impliquant de transporter une vie entière, parfois pour aller dans un logement plus petit où l'on ne peut installer tout ses biens.

« Quand on vit 30 ans dans une maison, je veux dire vous avez vos racines donc c'est pas évident de partir (...) et quand vous avez une maison avec plein d'espaces pour entreposer des affaires, vous avez tendance à garder ça c'est clair, en appartement vous gardez pas (...) Je suis dans du grand et je vais dans du petit » (Femme seule, 64 ans, française, locataire parc privé)

*« C'est une contrainte (...) c'est déjà un souci de **déménager toute une vie** hein »* (Couple sans enfant, 72 et 68 ans, français, locataire parc privé)

On voit également une différence selon la nationalité de l'enquêté et son actuel statut d'occupation. Pour les étrangers le changement de logement est plus souvent souhaité tandis que l'on remarque une tendance inverse chez les personnes de nationalité française. Ce constat peut être mis en relation avec le statut d'occupation, puisqu'on observe dans le parc social une part plus importante de déménagement souhaité ; or les étrangers sont plus fréquemment déjà dans ce parc. Les locataires du parc privé ainsi que les propriétaires sont plus nombreux à vivre cette perspective de changement comme une contrainte.

Il faut toutefois préciser que la question de la contrainte et du souhait n'est pas aussi binaire : il est fréquent de rencontrer des personnes pour qui le changement de logement est souhaité, mais qui envisagent le déménagement et les démarches administratives comme des contraintes. Le souhait est aussi à mettre en relation avec les critères énoncés du futur logement, qui, lorsqu'ils sont respectés, permettent d'envisager le changement de façon moins contraignante :

« Ca pourrait être un avantage si on pouvait trouver un appartement adapté aussi bien au niveau financier qu'au niveau de nos états de santé à tous les deux et qu'on puisse rester dans notre quartier(...) c'est quand même une contrainte (...) C'est toujours une contrainte un déménagement, financièrement, il faut payer un déménagement, il faut tout recommencer au niveau tout ce qui est administratif » (couple avec enfant à charge, 71 et 58 ans, français, propriétaire)

Un dernier déménagement...

De façon générale la nouvelle installation est envisagée comme **durable et même définitive**. On remarque cependant quelques rares personnes qui envisagent d'être mobiles dans le futur, certaines aimeraient retourner dans leur pays d'origine, ou d'autres pensent à l'éventualité d'entrer en maison de retraite :

« Au vu de nos âges moi je le vois comme quelque chose de transitoire parce que vu notre âge et nos états de santé à tout les deux (...) c'était en même temps permanent dans le sens où si jamais c'est le cas on va devoir y vivre le temps qui nous restera à vivre (...) mais ça peut être quelque chose de tout à fait transitoire » (Couple avec enfant à charge, 71 et 58 ans, français, propriétaire)

Toutefois dans la très large majorité des cas le futur logement est considéré comme le dernier, celui où l'on finit ses jours. La contrainte du déménagement est également un argument pour ne plus souhaiter changer de logement :

« Oh moi, à mon âge, quand j'aurai mon prochain logement, j'y resterai. C'est pour ça aussi que j'ai cherché à rester ici, parce que je sais que j'ai tout ce qu'il me faut (...) Là c'est le dernier, je déteste les travaux et déménager en plus les cartons tout ça...et combien ça coûte cher ! » (Femme seule, 66 ans, nationalité étrangère, locataire du parc privé)

*« C'est pour y vivre, j'en partirai les pieds devant (rire) non j'ai pas envie de redéménager, ça sera vraiment pour dire de rester **jusqu'au bout** »* (Couple sans enfant, 72 et 68 ans, français, locataire dans le parc privé)

II.3.3.2. Les critères recherchés du futur logement : taille, accessibilité, prix

Lorsqu'on interroge les demandeurs seniors sur le type de logement qu'ils souhaitent, **la taille** du logement est le premier critère énoncé. Mais comme on a pu le voir précédemment, cette variable n'est pas autonome ; elle n'est pas nécessairement la traduction arithmétique des besoins du ménage au regard de sa composition. La dimension économique, notamment, interfère souvent : on peut demander un logement plus petit pour réduire le poids des dépenses de logement et pas nécessairement parce que le logement actuel est jugé trop grand. La même réalité peut être formulée autrement : le logement actuel est jugé trop grand parce qu'il coûte trop cher.

Au contraire, la demande d'un logement de même taille, voire plus grand peut être déconnectée de la variable « taille du ménage » et relever de la volonté de conserver l'ensemble de ses meubles et pouvoir recevoir sa famille. Exemple :

« Moi je cherche un F3, une pièce pour moi, une pièce pour mes enfants quand ils viennent comme ça de temps en temps (...) et puis je veux pas jeter mes meubles, ma chambre à coucher, c'est des bons souvenirs, je veux pas jeter, je peux pas m'en débarrasser parce que c'est des souvenirs et puis j'ai payé cher » (Femme seule, 75 ans, nationalité étrangère, locataire HLM)

Les personnes isolées restent cependant plutôt demandeuses de T2 :

« Oh oui, un T2 c'est suffisant, je vis toute seule alors on a pas besoin de beaucoup. Et puis, plus c'est grand et plus c'est cher alors... » (Femme seule, 66 ans, nationalité étrangère, locataire parc privé)

Le second critère recherché pour le futur logement, a trait à **l'accessibilité ou à l'adaptation** du logement : desservi par un ascenseur, ou/et équipé afin d'accueillir des personnes à mobilité réduite. Ce critère est principalement présent lorsque le motif de départ est lié aux problèmes de santé. Il met en avant les difficultés d'accès au logement et les besoins relatifs à la perte de mobilité et d'autonomie chez les plus âgés.

« C'est simple, moi tout ce que je veux c'est un ascenseur ou habiter en bas...j'ai toujours été seul pour vivre alors je suis capable de vivre, mais si j'ai pas d'ascenseur je peux pas faire quoique ce soit (...) et si j'ai un appartement, si j'ai un rez-de-chaussée ou un ascenseur, mes amis peuvent aussi venir me voir. » (Homme seul, 93 ans, nationalité étrangère, hébergé chez un tiers dans le parc privé)

En parallèle on retrouve des critères d'étage, liés à l'accessibilité ; toutefois la plupart précisent qu'ils ne veulent pas habiter en rez-de-chaussée en raison d'un sentiment d'insécurité :

« Plutôt l'ascenseur que le rez-de-chaussée. Ça m'fait peur le rez-de-chaussée. Les gens qui sont en rez-de-chaussée soit ils ont mis des barreaux soit ils ferment tout quand ils vont faire une course. Non, un ascenseur et n'importe quel étage » (couple sans enfant, 81 et 77 ans, français, propriétaires)

On n'insistera pas sur le critère du **prix**, dont on a largement analysé l'importance, directe ou indirecte. Soulignons seulement ici le fait que lorsque la problématique économique motive la demande de logement social, ce n'est pas seulement le prix du loyer avancé, mais l'ensemble des charges de logement. On a cité plus haut le cas de ce couple locataire dans le secteur privé, qui souhaite accéder à un logement social pour bénéficier d'un chauffage collectif, considéré comme nécessairement moins cher. On a vu aussi à travers différents exemples que lorsque les ménages évoquent ce qui leur reste pour vivre lorsqu'ils ont payé toutes leurs dépenses de logement, ils énumèrent l'ensemble de leurs charges : chauffage, eau, gaz, électricité...

On remarque aussi qu'en bonne logique, le prix espéré du logement est mis en relation avec sa taille :

*« Un logement modéré, un trois pièces avec la cuisine avec une salle de bain, normale (...) c'est-à-dire 2 chambres plus un salon plus la cuisine salle de bain et si y a des placards en plus j'dis pas non (...) donc **la grandeur et le loyer** parce que si on me donne un trois pièces pour 600 euros je préfère rester où je suis hein »* (Couple avec un enfant, chef de famille : 61 ans, nationalité étrangère, locataire d'un T2 dans le parc social)

Le traitement statistique de la demande de logement social sur le Grand Lyon a révélé une concentration de la demande sur les logements de type T3, mais aussi une certaine corrélation entre statut d'occupation et type de logement demandé :

- les grands logements sont surtout demandés par les seniors déjà locataires d'un logement HLM.
- les petits logements sont demandés par des personnes se trouvant dans différents statuts précaires : hébergés dans la famille ou en centre d'hébergement ou occupant un autre statut précaire.
- les locataires du parc privé souhaitent accéder à des T2 ou T3, de même que les propriétaires.

L'approche qualitative confirme globalement et explique ces tendances. Parmi les demandeurs de mutation (habitant déjà le parc social) on observe des demandes de logement plus grand lorsqu'il

s'agit de familles composées d'au moins deux personnes (fréquentes demandes de T4) et a fortiori de familles nombreuses, mais les personnes isolées dans ce parc social souhaitent au contraire avoir un logement plus petit (T2) pour dépenser moins. Ce n'est donc pas tant le statut d'occupation qui est déterminant, mais la composition familiale : les familles (seniors avec enfants) étant plutôt locataires du parc social, il y a logiquement plus de demandes de grands logements parmi les demandes de mutation au sein du parc social. Les locataires du privé demandent parfois de plus grands logements mais en moyenne, c'est un T3 qui est souhaité. Quant aux personnes vivant actuellement en foyer de travailleurs migrants, ce sont des ménages isolés, qui souhaitent seulement avoir un peu plus d'espace vital et demandent donc un petit logement.

Un dernier critère, qui n'a pas encore été évoqué, concerne essentiellement les demandeurs habitant le parc privé (locataires et propriétaires). Il s'agit de **l'état du logement**. Leur souhait est de pouvoir accéder à un logement propre, neuf si possible et en tout cas où il n'y aurait pas de travaux à effectuer. Ce sont les mêmes ménages qui se disent disposés à intégrer le parc social, mais dans un immeuble « *qui ne ressemble pas à un HLM* ». Ces représentations renvoient aussi aux demandes déposées par opportunité, lorsqu'est repérée une construction de logements sociaux à proximité du lieu d'habitation :

« Du neuf, oui du neuf, parce que aller dans du vieux pff, non (...) quand on a acheté notre appartement on l'a acheté neuf aussi, alors retourner dans du vieux où d'autres personnes ont habité... pis c'est des anciennes constructions c'est mal insonorisé, c'est mal isolé (...) on veut rentrer on pose nos affaires c'est ce qui nous convient on veut pas faire de travaux, plus maintenant » (Couple sans enfant à charge, 70 et 62 ans, français, locataire du parc privé)

II.3.3.3. Quel désir de mobilité géographique ?

La demande de logement social ou de mutation au sein du parc social s'accompagne-t-elle d'un **souhait de mobilité géographique ?**

Locataires du parc social et habitants du secteur privé se distinguent sensiblement à cet égard.

Le désir de mobilité géographique est beaucoup plus fréquemment abordé par les locataires du parc social. En effet, la moitié d'entre eux ont demandé des secteurs différents de celui où ils résident à l'heure actuelle. Ce désir de mobilité géographique reste toutefois limité puisqu'il s'agit toujours de s'installer dans l'agglomération lyonnaise. Pour une partie de ces locataires du parc social, **changer d'immeuble, de quartier** ou de commune est même **indissociable de la demande de changement de logement**. Il s'agit de ménages qui ont une vision très négative de leur environnement actuel. Exemple :

« C'est très très sale, y a les cafards en plus faut qu'on achète tous les produits pour les cafards on essaye tout (...) ça me plaît pas, ça me plaît plus quoi, ça me plaît plus, regardez c'est tout ouvert là quand on cuisine, les cuisines à l'américaine j'aime plus(...) l'allée là c'est moi et ma femme qu'on

la fait, personne l'a jamais fait (...) la semaine dernière j'entend un bruit horrible, ils jettent une télé du 10^{ème} étage, et les sacs de poubelle, ils descendent ils les mettent devant chez nous (...) non mais c'est lamentable, c'est la tour infernale(...) ils disent c'est la tour infernale celle-ci » (Couple sans enfant à charge, 62 et 57 ans, locataires parc social).

Concernant les occupants du parc privé, le désir de mobilité géographique est moindre, puisque dans les trois quarts des entretiens réalisés avec cette population, les personnes souhaitent rester dans leur commune de résidence, voire dans leur quartier.

Les locataires du parc privé ont une vision de leur logement et de leur quartier généralement positive et un attachement affectif à lieu de vie et au logement. Il en est de même des propriétaires, très attachés à leur quartier et à leur logement, qu'ils occupent parfois depuis de nombreuses années, dans un quartier où ils ont « toujours vécu » :

« Ca fait 30 ans qu'on y habite on connaît la Croix Rousse on a des amis(...) R. (Mr) c'est son quartier il y a vécu même avant d'habiter ici il habitait la Croix Rousse (...) et c'est devenu le mien aussi » (Couple avec enfant, chef de famille : 71 ans, français, propriétaire)

On trouvera parmi les propriétaires une exception, celle d'une femme seule (en instance de divorce), propriétaire d'un appartement dans une copropriété dégradée :

« Moi pas contente, pas contente (...), parce qu'on est pas tranquilles, l'allée est sale, les boîtes aux lettres sont cassées, l'interphone et tout, les poubelles, toujours la sale odeur, les gens se respectent pas entre eux, on s'en fout, c'est pour ça oui j'veux quitter(...) y a des voitures qui brûlent de temps en temps, avant-hier la voiture là juste là, la fumée partout(...) ma petite fille une soirée elle a passé chez moi, et ils ont brûlé la voiture ici, le feu les voitures, elle a pleuré elle veut plus venir ici, elle a peur maintenant, mardi y avait la police aussi » (Femme seule, 65 ans, nationalité étrangère, propriétaire)

Lorsqu'il y a désir de mobilité géographique, le critère principal de localisation est la **proximité des commerces et des transports en commun** permettant une autonomie au quotidien. La question des services est, dans une moindre mesure, évoquée, en lien avec les questions de santé (proximité des médecins, pharmaciens, etc.)

« Une petite place de commerçants c'est très bien (...) nous ce qu'on veut c'est ne pas prendre la voiture, se déplacer avec le tram et le plus proche du centre et des transports en commun » (couple sans enfant, 70 et 62 ans, français, locataire du parc privé)

Le type de quartier est aussi souvent décrit comme un élément important dans le choix du nouveau lieu de résidence, l'on souhaite un endroit « calme », « tranquille » et « sécurisant », c'est une question récurrente chez les personnes isolées.

« Je veux pas être dans un trou là bas, hein je veux voir clair, être tranquille dans un coin tranquille, pas être attaqué à tout bout de champ, la vie n'est pas facile à l'heure actuelle » (Femme seule, 89 ans, française, locataire du parc privé)

Enfin le désir **d'être à côté d'un proche** joue un rôle important, mais peut motiver aussi bien une demande de changement de localisation qu'un désir d'immobilité :

« J'ai une sœur qui habite dans Ste Foy donc j'aime pas m'éloigner, c'est la seule parente qui me reste, j'veux pas m'éloigner (...) à nos âges on peut pas s'éloigner d'un endroit où y a tout quoi, le commerce, on a quand même les médecins prêts on est quand même bien desservi à Ste Foy (...) à 75 ans bon bah on aime pas s'éloigner quoi » (Femme seule, 75 ans, française, propriétaire)

En effet dans les cas où les personnes ne souhaitent pas quitter leur quartier, celles ci indiquent souvent que cet attachement est dû à la famille, aux amis et connaissances qui se trouvent à proximité. Plusieurs expliquent que leur âge ne leur permet pas de tisser de nouveaux liens et qu'ils souhaitent conserver les relations sociales déjà existantes :

« Ça fait assez longtemps qu'on y habite alors on a beaucoup d'amis et on veut pas aller ailleurs, c'est pas à notre âge que non, non, parce que si on va ailleurs c'est pas à notre âge qu'on se fait des amis, faut être réaliste (...) » (Couple sans enfant à charge, 88 et 84 ans, français, locataires du parc privé)

De la même façon, l'histoire et l'habitude sont facteurs d'immobilisme géographique, et ces enquêtés ne s'imaginent pas devoir quitter un lieu chargé de souvenir et tout « recommencer ». Cela concerne principalement des personnes qui habitent un quartier depuis plusieurs années, voire « depuis toujours », ce sont surtout des couples sans enfants ou des personnes isolées, locataires du parc privé ou propriétaires dont le lieu de résidence initial a été choisi. On remarque aussi des locataires du parc social de nationalité étrangère qui se sont installés à un endroit dès leur arrivée en France, où ils ont organisé leur vie et qu'ils ne souhaitent pas quitter en raison des « repères » qu'ils y ont créés.

« J'suis vieille ici, j'suis vieille ici, mes enfants ils sont nés ici, ils sont grandis ici, ils sont mariés ici, pourquoi je voudrais aller dans un autre quartier je connais même pas (...) ça fait presque 40 ans que j'habite là, c'est chez moi, je suis chez moi. » (Femme seule, 70 ans, nationalité étrangère, locataire HLM)

Conclusion de l'approche qualitative de la demande

Cette analyse qualitative de la demande senior de logement social a confirmé l'importante **hétérogénéité** de la demande et des demandeurs et d'affiner la notion de « logement inadapté », qui recouvre des besoins très variés.

Elle confirme **le rôle irremplaçable du logement social** pour une population âgée ou vieillissante que le secteur privé ne peut pas ou ne peut plus accueillir :

- pour les ménages qui ont fait tout leur parcours résidentiel dans un parc social dont ils se savent captifs, l'enjeu est de pouvoir y **demeurer** ; cette réalité renvoie à la problématique de **l'adaptation du parc social au vieillissement** de sa population.
- pour ceux qui viennent du secteur privé, qu'ils soient locataires ou propriétaires, le parc social constitue **un recours**, dans un contexte dominé par une baisse des revenus effective ou anticipée

III. LES SENIORS FACE AU RENOUVELLEMENT URBAIN : OPPORTUNITE OU CONTRAINTE ?

« Quand je suis arrivée ici, c'était pas neuf. Mais c'était pas vieux non plus. Après il y a eu beaucoup de réparations dedans, depuis que je suis là, ils ont mis des portes, un chauffe-eau tout neuf, un deuxième évier... C'était bien agréable. Si j'ai du neuf, c'est merveilleux. S'il me reste 3 ou 4 ans de vie, si j'habite un appartement tout neuf, c'est bien pour moi, nan ? Ca me ferait plaisir...vous savez je suis arrivée ici (en France) dans une cave, vous savez ce que c'est qu'une cave...là où on mettait le charbon pour chauffer. Pour moi alors c'était un palais quand je suis arrivée à Fontaines. Maintenant si j'ai un appartement tout neuf, je pourrai me dire que j'ai bien fait de venir à Lyon...Pour moi ce serait... oulala, une fin de vie...comme une reine. »

(Locataire, 81 ans, Fontaines S/ Saône)

La première partie de l'approche qualitative s'est intéressée aux demandeurs seniors de logement social, à savoir des ménages de 60 ans et plus ayant **manifesté le désir** d'accéder au parc social ou de changer de logement social.

Plusieurs opérations de renouvellement urbain (ORU) étant en cours sur l'agglomération lyonnaise, il nous a semblé pertinent, pour approcher sous un autre angle le rôle du logement social dans le logement des personnes âgées, d'interviewer des ménages seniors concernés par une telle opération. L'objectif principal est de vérifier l'hypothèse selon laquelle, le cadre pourtant contraint du relogement peut constituer pour les personnes âgées concernées **une opportunité d'accéder à un logement plus adapté** au vieillissement, alors qu'elles n'en ont pas manifesté spontanément le désir. L'autre hypothèse est que les opérations de renouvellement urbain donnent aux bailleurs la possibilité d'accompagner le maintien de leurs locataires seniors dans le parc social en leur proposant des logements adaptés à leur situation et à leur état de santé.

L'analyse de ces entretiens sera abordée en trois points :

- les projets de logement des personnes âgées avant l'annonce de l'ORU
- la connaissance et la compréhension des vœux de mobilité dans le cadre d'un déménagement contraint
- la réponse apportée par le bailleur et la perception du relogement

III.1. Les ménages interviewés

L'enquête a été réalisée auprès de 26 ménages, répartis sur quatre sites en renouvellement urbain :

- 2 à Vaulx en Velin
- 3 à Fontaine sur Saône
- 8 dans le quartier de la Duchère (Lyon 9^{ème})
- 13 dans le quartier Mermoz (Lyon 8^{ème})

Sept entretiens ont été réalisés auprès de personnes âgées **en instance de relogement** (à Fontaine sur Saône et sur le quartier Mermoz à Lyon). Les autres sont des ménages **récemment relogés** dont 4 en relogement provisoire¹⁵.

Caractéristiques principales des personnes âgées rencontrées :

- Une population en place depuis longtemps et une mobilité résidentielle faible
- Les trois quarts des locataires interrogés sont des personnes isolées (femmes, veuves, le plus souvent)

Moyenne d'âge des personnes interrogées	<u>Ancienneté :</u>		<u>Age moyen</u> des personnes interrogées à l' <u>arrivée :</u>	
	Dans le <u>quartier</u> (nb d'années)	Dans le <u>logement</u> concerné par l'ORU (nb d'années)	Dans le <u>quartier</u>	Dans le <u>logement</u> concerné par l'ORU
80 ans (entre 66 et 100 ans)	36 ans (entre 5 ans et 55 ans)	30 ans	44 ans	51 ans (entre 20 et 73 ans)

Les deux tiers des personnes rencontrées habitent le même quartier depuis plus de 30 ans. L'arrivée dans le logement social s'est effectuée alors que les personnes étaient encore en activité.

Seulement 4 personnes déclarent avoir changé plusieurs fois de logement au sein du même quartier (pour avoir un logement plus petit suite au départ des derniers enfants, face à des difficultés d'accessibilité au logement lié à l'âge)

Pour la plupart, le logement concerné par l'ORU est le même que celui occupé à l'arrivée dans le quartier.

On comprend la difficulté des personnes à distinguer dans leur discours, comme on le verra, ce qui relève de l'attachement au **quartier** et au **logement**.

Cette population est donc caractérisée :

- par une installation ancienne dans leur quartier
- par une mobilité très faible au cours de leur histoire résidentielle

La moitié des ménages interviewés a emménagé sur le quartier avant l'âge de 40 ans. Beaucoup sont donc arrivés avec des enfants jeunes (ou tout au moins encore à charge).

¹⁵ Relogement provisoire : dans le cadre d'une réhabilitation lourde (où il est nécessaire que les immeubles soient vides), certains ménages acceptent d'être logés temporairement dans un autre appartement le temps des travaux. La période des travaux achevés, ils réintègrent leur allée.

Types de logement occupés par les ménages rencontrés avant l'opération de relogement	Types de logement occupés avant et après l'ORU (concerne les 19 ménages déjà relogés) :	
<p style="text-align: center;">3 T2 15 T3 8 T4</p>	AVANT	APRES
	1 T2	3 T2
	12 T3	13 T3
6 T4	3 T4	
7 relogements vers un appartement plus petit 2 relogements vers un appartement plus grand		

NB : cet échantillon qualitatif ne prétend pas être représentatif des ménages âgés relogés dans le cadre des ORU. Tout d'abord, sa taille limitée ne permet pas de viser une quelconque représentativité ; d'autre part les conditions dans lesquelles ont été « recrutées » ces personnes ont pu introduire certains biais :

- les coordonnées des personnes nous ont été communiquées par les bailleurs sociaux. Or ceux-ci ne disposent que des coordonnées des personnes qui sont restées dans le parc social et sur l'agglomération lyonnaise. On peut faire l'hypothèse que c'est le cas de la grande majorité des personnes concernées, mais sans pouvoir la vérifier.
- concernant les 7 ménages en instance de relogement, ils font partie des dernières personnes à reloger sur les deux opérations concernées, donc a priori les plus attachées à leur logement et à leur quartier.

Ceci étant, il ne s'agissait pas ici d'analyser le processus de relogement¹⁶, mais d'utiliser la situation de relogement contraint comme un analyseur du rôle du parc social dans le logement des personnes âgées modestes. En l'occurrence, ces biais éventuels ne nous semblent pas contraires à l'objectif recherché.

III.2. Des projets de mobilité résidentielle inexistantes avant l'opération de renouvellement urbain malgré des situations d'inconfort

L'ORU n'apparaît pas comme une opportunité de réaliser un projet ou d'améliorer la situation-logement, ceci pour trois raisons principales :

- **Les situations d'inconfort n'ont pas été génératrices de projet**
- **Les demandes de mutation antérieures à l'ORU sont rarissimes, et plus largement les projets de déménagement n'existent pas**
- **L'ORU est d'abord pensée et vécue comme une contrainte et une source de déstabilisation.**

¹⁶ Ce que nous avons fait dans le cadre d'une autre recherche : *Trajectoires résidentielles des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain en région Rhône-Alpes*, HARZO (C.) et al., PUCA, 2007.

Les ménages rencontrés souhaitent finir leurs jours dans le logement qu'ils occupaient avant l'ORU. Aucune stratégie résidentielle n'est pensée et anticipée par les personnes âgées rencontrées. L'ambition vis-à-vis de l'habitat est de **demeurer** dans son logement, et encore plus, dans le quartier.

La qualité des commerces et des services de proximité rassurent les personnes quant à leur capacité d'autonomie dans le temps, le « tout sous la main » étant un atout majeur pour l'immobilité résidentielle en fin de vie, la stabilité dans le logement assurant un repère durable lorsque le voisinage change et que la vie sociale se réduit :

« C'était pour la vie »

« Je n'aurais jamais pensé revivre ça, 40 ans après, alors que ça [la réhabilitation] aurait pu attendre. » (Cette personne a déjà connu un déménagement contraint)

« Pour moi, j'allais rester jusqu'à ma mort. »

« Ça a fait mal. Je pensais finir ma vie là-bas. »

Cet état d'esprit est aussi partagé dans le cas de situations évidentes d'inconfort ou d'inaccessibilité diverses.

Un couple, dont les deux membres avaient d'importants problèmes pour se déplacer, habitait un duplex dont la chambre et les sanitaires se situaient à l'étage. Incapables de monter les escaliers de leur appartement, ces personnes étaient contraintes de « *dormir par terre en bas.* » Malgré cette situation, aucune demande de mutation n'avait été faite, aucun projet de déménagement n'était imaginé :

« Mon fils disait qu'il fallait partir mais nous on disait qu'on allait tenir le coup (...) J'étais bien à Mermoz malgré la maladie de mon mari. »

Plusieurs personnes logeaient dans des appartements en étage sans ascenseur. Visiblement, la situation devenait critique pour certains, pour d'autres, elle était encore supportable mais dans les deux cas, aucune anticipation sur la perte de mobilité n'était pensée.

« C'est sûr, c'était un deuxième étage sans ascenseur, mais ça allait. Je me chargeais pas trop, je me disais « on verra au moment opportun », je craignais plus pour descendre. »

Les situations d'inconfort sont tolérées, voire niées, pour ne pas imaginer un déménagement qui nécessiterait un changement d'environnement et qui bouleverserait les repères acquis depuis des décennies. Le maintien du cadre visuel et relationnel prévaut sur toute situation plus ou moins inconfortable. Les entretiens sont parfois l'occasion d'éclairer les jugements et de rationaliser les situations. Une dame âgée, qui vit seule avec sa mère, assure, dans un premier temps, qu'elles n'auraient pas quitté leur logement. Dans un second temps, alors qu'elle fait le point sur les aspects positifs de leur relogement, elle déclare finalement :

« Non, on ne serait pas parties de cet appartement car on était plus près des magasins (...). Mais il n'y avait pas d'ascenseur à tous les étages, donc maman ne sortait plus. Elle était tombée dans les escaliers. Donc, à terme, on aurait quand même été obligées de partir. »

Problèmes d'accessibilité ou pas, les projets (ou idées) de déménagement antérieurs à l'ORU sont quasiment inexistants. Pour preuve : sur l'ensemble des ménages rencontrés, un seul avait une demande de mutation en cours dans le but d'avoir un logement plus grand. C'est la seule situation qui a généré un discours positif quant au changement de logement. La personne présentait l'opportunité d'avoir satisfaction quant à la taille de son appartement par le biais du relogement. De plus, précisons que cette personne (80 ans), a un profil plutôt atypique par rapport à l'échantillon : emménagement dans le logement et arrivée dans le parc social récents, mobilité résidentielle assez forte, goût particulier pour le changement.

A l'exception de cet exemple, l'opportunité d'un gain, en matière de cadre de vie, grâce au relogement contraint n'apparaît pas d'emblée pour les personnes âgées. Elle reste parfois invisible, même après le relogement, malgré des améliorations diverses (accessibilité, réfection du logement, immeuble neuf...).

Lorsque ces personnes expliquent leur relogement, elles s'attardent tout naturellement sur les aspects qu'elles ont eu du mal à gérer, sur les points de stress et de mécontentement. Le changement de cadre chez cette population génère un tel niveau de perturbation dans une vie souvent bien réglée que les effets positifs sont niés, passés sous silence. Le fait que le nouveau logement ait été adapté (installation d'une douche, de barre de maintien, avoir un ascenseur...) est rarement évoqué spontanément. De deux choses l'une :

- soit, une fois le relogement effectué, ces éléments font désormais partie de l'univers quotidien et les personnes n'y pensent plus, ou encore ces aménagements sont considérés comme des évidences, le bailleur ne pouvant que proposer à une personne âgée un appartement avec ascenseur.
- soit, les améliorations par rapport au logement concerné par l'ORU, qui devraient être appréciées, sont dénigrées car le changement de cadre de vie est trop mal toléré.

Nous retiendrons prioritairement cette seconde hypothèse. Celle-ci est développée dans le dernier point de ce chapitre.

III.3. Les stratégies mises en œuvre face au déménagement contraint et les vœux de mobilité exprimés

Passé le choc de l'annonce officielle du « délogement », les locataires sont invités par les bailleurs à émettre des souhaits en matière de relogement.

On constate une homogénéité évidente des critères formulés et des attentes pour le futur logement quelque soit l'âge, l'ancienneté dans le quartier ou le logement, la situation familiale ou l'état de santé. **Les vœux de logement se concentrent essentiellement autour :**

- **de la variable « quartier ».**
- **de la taille du logement**

III.3.1. Rester dans le quartier

Excepté trois ou quatre ménages, les personnes interrogées ont demandé à rester sur leur quartier d'habitation qui devient LE dernier point de repère connu dans le couple socio-environnemental « logement-quartier ».

L'argumentaire déployé en faveur du quartier s'organise en 3 points principaux :

- le **quartier « pratique »**
- le **quartier comme espace « social »**
- le **quartier comme lieu « d'habitudes, de souvenirs et de mémoire »**

III.3.1.1. Le quartier « pratique »

Lorsque les personnes âgées vivent dans des quartiers bien équipés en commerces et en services, et que leur logement est situé à proximité immédiate de ces équipements, l'attachement au quartier est particulièrement fort. Elles expliquent alors leur désir de rester dans leur secteur d'habitation pour ce bon niveau de service offert.

« J'ai juste à traverser »

« Ils sont au pied des immeubles » « y'a le Lidl, Attac, la Poste, y'a tout, le marché (...) »

« Y'a la pharmacie, le casino, les fleuristes. » « Y'a le médecin dans l'allée, c'est bien pratique. »

« J'ai des problèmes de santé, je ne peux plus trop bouger. Oui, c'était le plus important, rester à côté des commissions. »

Si les personnes rencontrées ont montré une faible capacité à anticiper une perte d'autonomie en interrogeant leur projet en matière de logement, devant le fait accompli l'argument de la proximité des commerces prend toute son importance : elle est décrite comme un garant d'autonomie, et la localisation du logement est présentée comme une stratégie d'habitat à long terme. Une personne explique, qu'à l'époque, elle a choisi ce quartier pour être au plus près des commerces et des autres commodités quand elle a imaginé son futur état de santé.

D'ailleurs, les autres aspects pratiques les plus souvent cités sont : la proximité du médecin de famille, des hôpitaux et des transports collectifs, même si beaucoup ne les utilisent plus.

En somme, lorsque les personnes âgées justifient leur désir de rester dans le quartier, c'est une véritable promotion de celui-ci qu'elles font, digne d'agents immobiliers !

III.3.1.2. Le quartier comme espace « social »

Associée à la fonctionnalité du quartier, la vie sociale que les locataires âgés ont construite au fil du temps est très largement mise en avant.

*« Ici, tout le monde se connaît, c'est un quartier de vieux. »
« C'est difficile un déménagement vous savez... vous avez des connaissances, vous perdez des gens. Car les gens autour de vous, vous ne les connaissez plus. »*

L'hypothèse de changer de quartier effraie à deux titres :

- pour la perte des relations de voisinage et d'amitié tissées au cours des années
- pour la perte du réseau de solidarité

En somme, les locataires ont peur d'être isolés dans un anonymat dont ils n'ont pas envie. Si le fait de « connaître » leur est nécessaire, le fait « d'être connu » peut l'être tout autant. En effet, les habitants connaissent bien « leurs » commerçants, mais ils sont aussi connus d'eux : *« Ici, on connaît les commerçants, la pharmacie me connaît (...) »*.

Les relations sociales établies, formelles ou informelles, peuvent donc être un motif décisif dans les vœux de relogement. Ainsi, deux ménages ont impérativement souhaité rester sur le quartier de la Duchère pour rester « près de l'association » ou « du club ». D'autres dames tenaient à demeurer sur le quartier pour rester impérativement ensemble et conserver leur solide amitié.

III.3.1.3. Le quartier « habitudes, souvenirs et mémoire »

Enfin (et surtout ?), le quartier c'est une habitude.

« Mes habitudes sont ici. Si j'avais été plus jeune... peut-être j'aurais changé de quartier... »

Certains ont du mal à expliquer ce qui les retient dans leur quartier. Seul le mot « habitude » est récurrent parce qu'il représente une réalité bien plus complexe, propre à la problématique des personnes âgées. Derrière « habitude », se cachent une histoire de vie, des souvenirs et la mémoire d'un lieu.

Les personnes interrogées, aujourd'hui souvent veuves, ont vécu en famille, en couple sur ces quartiers. Et les enfants y ont fréquemment grandi. Leur quartier est un site de souvenirs accumulés.

« Quand je suis arrivée dans le 8^{ème}, je ne connaissais pas, mais j'étais jeune, j'avais des enfants jeunes et l'intégration s'est faite avec la famille. »
« Mes enfants ont été à l'école ici. J'ai l'habitude. »

De plus, l'histoire des trajectoires résidentielles individuelles peut expliquer des attachements particuliers au logement et au quartier. Ainsi, pour plusieurs ménages, l'arrivée dans le parc social a apporté une véritable promotion sociale par le logement : fin d'une situation de surpeuplement, sanitaires, chauffage... Ce gain de confort confère au logement un attachement durable à celui-ci qui n'est pas dissociable de l'attachement au quartier.

« Moi j'ai demandé que Fontaines. Je vous dis moi j'ai passé toute ma vie là, mes filles se sont mariées à Fontaines, j'ai eu tous les petits-enfants ici à Fontaines...Moi je suis venue là très jeune. C'est bien agréable, je me suis bien habituée tout de suite. Et puis passer d'un 2 pièces avec les 5 personnes à un T4 avec une salle de bain, un balcon...C'était bien. »

Enfin, les ménages ont vu leur quartier évoluer, se développer, et les logements s'améliorer. Ils possèdent la mémoire du quartier ce qui contribue aussi au désir d'y rester et d'en profiter.

« On a vu construire autour, c'était un désert maintenant c'est le centre. Ça s'est beaucoup amélioré, les bus, les commerces. Le Grand Vire n'existait pas. C'était un champ. »

Le poids de l'habitude est tel que des personnes choisissent de rester vivre dans le quartier, même si celui-ci a changé et qu'elles ne l'apprécient plus autant :

- Rester même si on aime moins son quartier :

Une dame explique qu'elle aimait son quartier quand elle s'y est installée. Aujourd'hui elle déplore l'état de délabrement, le manque d'entretien et de respect des parties communes par le voisinage. Elle n'aime plus son quartier mais elle s'y est habituée et ne se voit pas changer d'endroit.

« Oh, le quartier a bien changé. Ça fait 42 ans que j'habite ici et avant c'était favorable. Maintenant c'est autre chose. C'est pas agréable. »

- Rester même si « il y a de la casse » :

Les locataires âgés semblent ne pas se soucier des éventuels problèmes de délinquance. De plus, plusieurs disent que les personnes âgées ne sont pas les plus « embêtées ».

« Il me plaît tout. Il y a des jeunes que je ne connais pas. Ils viennent le soir, ils cassent tout mais je ne les vois pas. Ce ne me dérange pas. Je profite encore du quartier, hier je suis sortie, aujourd'hui non. Je fais mon

tour à l'église, et je rentre chez moi. Moi, Fontaines, je ne changerais pas pour autre chose. »

- Rester même si les relations sociales se tarissent :

Si beaucoup mettent en avant l'importance de conserver leurs relations sociales dans le quartier, d'autres admettent que les contacts de voisinage n'ont plus la même intensité aujourd'hui.

« J'aime bien Fontaines moi, j'ai passé tout mon temps ici. Depuis le temps que j'habite là, j'ai l'habitude. Les voisines, les gens, tout. Les femmes, on était dehors des fois, on parlait. C'était bien, mais tout le monde est parti. Moi, j'aime bien rester ici (...) On connaît plein de gens, des familles. Mais plein sont déjà partis. Et nous, on reste. »

Enfin, **le veuvage** crée une nouvelle fragilité et **renforce les appréhensions** face à l'inconnu. Quelques locataires expliquent que s'ils étaient en couple ils accepteraient peut-être un relogement à l'extérieur du quartier, ils chercheraient peut-être des solutions de logement par leurs propres moyens. Mais seul, cela paraît impensable.

« Si mon mari était en vie, oui, j'irais, mais là, toute seule (...). Non, ici, je connais... »

➔ C'est pour l'ensemble de ces raisons que les ménages âgés demandent quasi-systématiquement à être relogés sur leur quartier.

Pour rester dans le quartier, certains acceptent des contraintes fortes telles qu'un relogement provisoire nécessitant un double déménagement.

D'autres refusent les propositions de leurs enfants ou du bailleur en faveur d'un rapprochement familial.

Le rapprochement familial n'est pas souhaité s'il nécessite un changement de quartier

Dans l'échantillon, seulement trois ménages ont souhaité quitter leur quartier ou leur commune pour un rapprochement familial. Pour deux d'entre eux, il s'agissait d'une motivation forte. Dans un cas, le relogement a effectivement été possible à proximité des enfants, pour l'autre, la demande du ménage n'a pas été satisfaite. Le relogement a un lieu à l'extérieur du quartier d'origine et même pas sur la commune d'habitation des enfants.

La proximité familiale, principalement avec les enfants et petits enfants, est un argument lorsque ces derniers habitent eux-mêmes le quartier concerné par l'ORU. Lorsque la proximité existe, les personnes âgées souhaitent la conserver et cela devient un motif supplémentaire pour demander un relogement au sein du quartier. Mais, lorsque cette proximité immédiate n'existe pas, elle n'est pas

particulièrement recherchée, et le déménagement contraint n'apparaît pas comme l'occasion de la réaliser.

III.3.2. La taille du logement : deuxième critère de relogement

« Je demande Fontaines, on demande toujours la même chose, d'un papier sur l'autre (...). Quand on va m'envoyer une lettre pour me dire qu'il faut partir, peut-être que je vais m'énerver, comme tout le monde, parce que j'ai des meubles, ils vont me donner un petit appartement, et je vais faire quoi avec mes meubles. Mon souci à moi, c'est ça, les meubles que j'ai. Ils sont encore tout neuf. Il faut les donner ou les mettre à la poubelle. »

Comme on le sait, les logements des personnes âgées sont souvent sous occupés et cette population est la principale cible des politiques d'attribution des logements qui recherchent des solutions visant une meilleure adéquation entre taille du logement et taille des ménages. Les relogements réalisés par les bailleurs lors d'ORU sont donc l'occasion de reloger les ménages âgés dans des appartements plus petits.

Pour les personnes âgées, cette perspective est loin d'être comprise, et elle peut paraître injuste. Parmi les ménages rencontrés, moins d'un sur quatre a demandé, de son fait, un logement plus petit. Les entretiens ont montré que les motivations pour conserver un grand logement sont très variables. En aucun cas des attributions systématiques vers des logements plus petits ne sont envisageables.

III.3.3. Les critères d'accessibilité sont rarement exprimés

Avant l'ORU, les projets résidentiels sont quasi-inexistants même lorsque la santé et le confort des ménages peuvent l'exiger. On peut alors imaginer que les déménagements contraints sont l'occasion pour les personnes âgées d'obtenir un logement plus adapté en formulant, par exemple, des vœux d'accessibilité.

Dans les faits, les variables « santé » et « accessibilité » n'apparaissent pas comme des éléments prioritaires en matière de caractéristiques pour le futur logement.

II.3.4. Une volonté commune de s'en remettre au bailleur mais deux logiques face aux propositions d'attribution

« Ils nous jettent, ils se débrouillent. »

Les tentatives de démarches personnelles pour trouver un logement sont exceptionnelles dans l'échantillon. Trois raisons principales sont invoquées :

- Le déménagement étant une volonté extérieure, au « délogeur » de trouver une solution.

Pour les personnes âgées, il s'agit d'un droit : parce qu'ils subissent une situation qu'ils n'ont pas voulue, parce qu'ils sont âgés et parce qu'ils ont toujours été bons payeurs, ils estiment mériter qu'on s'occupe de leur trouver une solution.

« J'étais en colère, je disais puisque l'OPAC veut nous mettre dehors, ils se débrouillent. Je disais : je ne déménage pas, j'attendrai qu'ils me mettent dehors. »

Cet état d'esprit s'appuie également sur la conviction qu'un bailleur ne laissera jamais une personne âgée sans solution de logement.

- Tous les ménages, sans exception, assurent ne pas avoir la capacité financière d'assumer un loyer dans le parc privé.

« Ils (bailleur) voulaient déjà pas nous donner certains logements à cause de nos revenus, alors dans le privé... »

Le plus souvent, les personnes ne se sont même pas posé la question de leur capacité financière d'autant que beaucoup ont toujours habité dans des logements sociaux, y compris au temps de leur vie active. Leurs moindres revenus à la retraite justifient d'autant plus leur présence dans le parc social.

- Une minorité de personnes expriment clairement ne pas avoir la capacité intellectuelle d'assumer une telle démarche, que ce soit dans le secteur privé ou auprès d'autres bailleurs sociaux.

« C'est difficile de trouver un appartement toute seule, je ne suis pas très dégourdie (...) J'ai laissé faire l'OPAC ». « On nous accompagnait à chaque fois pour nous montrer les appartements ».

Même s'ils ne l'expriment pas explicitement, les discours laissent entendre que s'en remettre au bailleur répond à un confort psychologique. En effet, l'idée d'un déménagement est angoissante et les diverses inconnues dont doivent s'accommoder les ménages accaparent l'esprit, laissant peu de disponibilité mentale pour une démarche de recherche de logement. Ceci est d'autant plus vrai qu'on a affaire à une population avec une mobilité résidentielle faible, peu habituée aux changements. Enfin, c'est aussi une manière de ne pas solliciter l'aide des enfants en leur épargnant du temps passé et en conservant une certaine autonomie de décision.

Les comportements face aux propositions de relogement

Les comportements face aux propositions de relogement sont très différents d'un individu à un autre. On distingue deux types de réactions :

- les ménages qui s'enferment dans des attitudes passives
- les ménages qui ont le ressort intellectuel d'imposer un certain niveau d'exigence

« J'ai pas eu le choix »

Près de la moitié des ménages déjà relogés ont le sentiment de ne pas avoir eu la possibilité de choisir leur logement. En s'attardant plus longuement sur cet aspect, on découvre que la réalité n'est pas tout à fait aussi catégorique.

Certes, une poignée d'habitants est fermement convaincue que les choses ont été ainsi, mais d'autres expliquent finalement qu'ils ont accepté le premier logement qui leur a été proposé. Dans tous les cas, ces comportements révèlent une attitude plus ou moins passive face à l'opération de relogement.

Ce sont également ces personnes qui ont le plus de difficultés à nous expliquer les souhaits qu'elles avaient formulé lors de l'enquête préalable au relogement. Elles n'ont pas le souvenir d'avoir formulé des vœux sauf peut-être celui de rester dans le quartier. Vraisemblablement, la démarche globale des bailleurs n'a pas été bien comprise. En plus du facteur « âge », et notamment la question des dispositions mentales d'une personne âgée, l'angoisse du déménagement est un point de focalisation tel que les ménages sont incapables d'objectiver la situation. Ce sont les premières à s'en remettre intégralement aux bailleurs.

Lorsqu'on interroge les personnes sur ce qui les a conduites à accepter la première proposition du bailleur, la peur d'être sans logement est l'argument fort. Mais c'est aussi l'occasion pour elles de mettre un terme à une période d'incertitude insupportable au quotidien. Le relogement peut alors devenir une réalité concrète.

« Des gens ont accepté le 1^{er} appartement par peur d'être à la rue. (...) »

« - Je peux pas m'y voir dans cet appart. !

- Mais ça, c'est ta faute, on avait le droit à 3 visites. »

Trois visites de logement, c'est généralement le nombre de propositions auxquelles s'est engagé le bailleur. Une partie des ménages le mentionne et a effectivement consacré du temps à ses visites.

Ces personnes sont généralement celles qui avaient dès le départ une plus grande exigence en terme de critères, comme : un balcon, un étage élevé ou au contraire un logement au premier ou deuxième étage...

« Nous, on a été les derniers à partir mais on est les mieux logés. ».

Ainsi, les niveaux d'exigence par rapport au futur logement sont très variables d'une personne à l'autre, du moins dans la formulation des vœux. Aucune personne âgée n'est indifférente à son espace intérieur d'autant qu'elle y passe beaucoup de temps. Mais tous les ménages âgés n'ont pas la capacité d'exprimer leurs attentes. Culturellement, les personnes de cette génération peuvent aussi avoir des appréhensions à « exiger », elles sont gênées, et le jugement des autres apparaît comme un frein à l'expression.

Dans les opérations de relogement, l'étape des vœux en matière d'habitat et celle du choix effectif du logement demandent donc la plus grande attention des acteurs qui entourent les personnes âgées. Il paraît nécessaire de pouvoir repérer les ménages susceptibles de développer un comportement passif.

C'est cette population qui, au final, est la moins satisfaite de son relogement. De même, les vœux exprimés, par les personnes en capacité de le faire, doivent faire l'objet d'une attention particulière. On comprend bien les difficultés du bailleur lorsque, pour une seule ORU, plusieurs centaines de locataires doivent être relogés. Les souhaits des personnes âgées, outre la taille du logement et la situation, portent fréquemment sur des critères de luminosité, d'exposition... Il n'est pas facile de répondre à tout mais il appartient aux acteurs d'aider les personnes à bien hiérarchiser leurs souhaits. Par exemple, les questions de luminosité, ou encore d'agencement, sont très souvent apparues au cours des entretiens avec les personnes relogées, il s'agissait d'éléments très importants à leurs yeux. Soit elles n'ont pas su l'exprimer, soit elles n'ont pas été entendues. Ce sont des critères qui peuvent paraître d'importance moindre quand on est au cœur de la vie active, accaparé par un rythme de vie plus dense, mais la vieillesse engendre des attentes nouvelles. Plusieurs ménages, après relogement, développent de véritables psychoses sur ce type d'élément.

III.4. Le rapport au nouvel environnement

« J'ai fait un mur devant moi pour oublier, enfin essayer d'oublier. Ça fait 2 fois que je suis foutue à la porte, une fois de mon pays, une fois de mon appartement, ça fait beaucoup. Excusez-moi mais à 80 ans... Et puis qu'est-ce que ça peut faire aux gens ce qu'on a ressenti... »

« Vous voyez, elle est bien ma maison, hein ? Je suis très très contente. »

III.4.1. La gestion physique et psychologique du changement

« On n'aime pas le changement à notre âge. Je ne suis pas la seule dans le quartier à penser ça. »

En effet, la vieillesse n'est pas propice aux changements d'environnement. Beaucoup des personnes rencontrées insistent sur cette réalité.

Toutefois, le rapport au nouveau logement, et plus largement au nouvel environnement, dépend de la capacité d'adaptation au changement des personnes, qu'elles soient âgées ou non. Parmi les ménages rencontrés, une petite minorité a montré une bonne capacité d'adaptation. Mais dans l'ensemble, le bouleversement des repères génère un sentiment de mal être qui peut être plus ou moins marqué selon les histoires individuelles. Par exemple, les ménages rapatriés d'Algérie interrogés ont paru particulièrement sensibles au principe du relogement, ils ont le sentiment profond d'avoir « été mis à la porte » deux fois dans leur vie.

« On a été déracinés, ça fait deux fois avec l'Algérie. »

De fait, cet état d'esprit réduit la capacité d'adaptation au changement. Il en va de même pour des ménages ayant déjà vécu un ou plusieurs déménagements contraints (logements vendus, immeubles détruits...).

Le relogement est le plus souvent vécu comme un traumatisme y compris pour les ménages en relogement provisoire qui sont assurés de rester dans leur quartier et de réintégrer leur immeuble. L'ORU engendre donc une longue période d'angoisse avant, pendant et après le relogement.

III.4.1.1. Avant le relogement, l'incrédulité

« Je pensais jamais qu'ils allaient casser le bâtiment, on n'y pas cru, on s'est dit « des milliers de gens à reloger, ils ne pourront pas le faire...et puis si ! »

L'angoisse de l'inconnu n'est pas propre au public âgé mais elle peut s'exprimer plus fortement chez les personnes âgées. Les opérations de relogement dans le cadre d'ORU sont longues, les personnes les plus vulnérables ont tout le temps de s'angoisser.

La plupart des personnes expliquent leur tristesse puis leur stress à l'annonce de l'ORU. Dans un premier temps, elles n'ont pas voulu y croire, dans un second temps elles expliquent avoir été angoissée par les diverses inconnues : quand (date et période du déménagement ? Aura-t-on le choix ? Ma famille sera-t-elle disponible ?), où (faudra-t-il quitter le quartier ?), quoi (pourrai-je garder la même surface de logement et conserver mes meubles ?).

« Je m'y ferai... c'est vrai qu'on me dit que j'ai pris un mauvais caractère depuis tout ça. »

« Je serais restée s'il n'y avait pas eu la réhabilitation. Ah oui, ça a été dur. Mes filles m'ont dit après (le déménagement) que j'étais au bord de la dépression tellement j'étais malheureuse de déménager »

« Mon fils me disait « arrête de t'angoisser comme ça ». Mais y'en a qui en sont morts. Je connais une dame qui s'est mise à maigrir, maigrir... »

En moyenne, les personnes âgées disent avoir vécu trois années d'incertitude entre le moment où le bailleur a annoncé son projet et le moment où elles ont effectivement été relogées.

III.4.1.2. Pendant le déménagement : une véritable épreuve physique

« Certains en sont morts »

« Pour moi, j'allais rester là jusqu'à ma mort. Et je vous dis que déménager quand on est vieux... c'est trop pénible. Après j'ai été malade pendant six mois. »

« C'est beaucoup de travail de penser qu'il faut mettre tout dans les cartons, c'est terrible. (...) C'est dur, mon fils venait plusieurs fois dans la semaine pour empiler les cartons. Et puis faut coller, c'est du boulot. Le docteur disait c'est inadmissible de faire ça aux personnes âgées du point de vu médical. J'ai vu une dame pleurer... »

« C'est depuis que je suis malade, et que je cafarde. Et je pense qu'il faut recommencer, pourtant j'ai pas de soucis à me faire, c'est tout mes enfants qui ont fait. (...) oui, ça m'a retournée. » (Personne en relogement provisoire)

La prise en charge du déménagement par le bailleur est très bien perçue. La plupart des ménages se disent satisfaits de la prestation. Toutefois, il reste à leur charge la mise en carton et l'installation dans le nouveau logement. Cette période est décrite comme un véritable calvaire. Beaucoup expliquent qu'ils ont été malades les semaines qui ont suivies, voire même ont beaucoup de difficulté physique à s'en remettre.

Des personnes ont vécu des situations particulièrement difficiles par faute de compréhension ou peur panique du déménagement. Par exemple, un ménage explique qu'il ne connaissait pas la date du déménagement quand on lui a livré les cartons, et pensant que celui-ci était imminent, il a fait ses cartons immédiatement. Au final, cette personne a vécu trois mois dans les cartons.

Même lorsqu'elles sont aidées par leur famille, le déménagement reste une épreuve de force pour les personnes âgées. Elles veulent participer physiquement au déménagement et elles estiment qu'elles seules peuvent faire certaines choses.

La famille est bien sûr un soutien indéniable lors de ces relogements. Sans l'aide de leurs enfants et petits enfants, certaines personnes n'auraient pas pu faire face au déménagement.

« Avant j'étais jeune, j'avais la santé. Si j'avais pas eu mes enfants, je me serai suicidée, ou je serai allée dans une maison pour vieux. »

Sur l'ensemble de la procédure de relogement, les personnes âgées décrivent le rôle de leur famille essentiellement au moment du déménagement et de l'installation dans le nouveau logement. Même si elle intervient en amont, notamment lors du choix de l'appartement, c'est bien dans l'action que prend forme la solidarité familiale aux yeux des locataires âgés.

Ainsi, pour les ménages bien entourés, le déménagement est déjà une épreuve physique, on n'ose imaginer ce que cela représente pour les personnes sans famille.

III.4.1.3. Après le relogement : une installation et une appropriation des lieux plus ou moins difficiles

« Finalement, tout ça crée une fin de vie détestable, et le déménagement... c'est la cerise »

« J'ai perdu tous mes repères. Quand tout a été monté (le jour du déménagement) je me suis dit : mais t'es passé où, c'est pas chez moi... j'ai même pas reconnu mon médecin... des fois ils disent que ça revient pas. J'suis pas chez moi là, enfin si j'suis chez moi, mais vous voyez... »

Plusieurs mois après l'emménagement, les ménages éprouvent encore beaucoup d'angoisse. Une part importante n'est toujours pas familiarisée avec son nouvel environnement même si le relogement a eu lieu sur le quartier d'origine. Diverses raisons contribuent à cet état d'esprit :

- La personnalisation de l'appartement, celle qui permet de se sentir chez soi s'étale dans la durée. Par exemple, certains cartons restent emballés des mois, les éléments de décoration (rideaux, cadres) ne sont pas installés, soit parce que les ménages n'en n'ont pas envie du fait qu'ils ne se plaisent pas dans leur logement, soit parce qu'ils n'en ont pas le courage et n'osent pas solliciter leur entourage. Par ailleurs, beaucoup précisent que cette installation à un coût non négligeable même si le déménagement et l'ouverture des compteurs ont été pris en charge financièrement par le bailleur.

« Maintenant mon mari est moins bricoleur, on ne peut pas monter sur une chaise, mettre des rideaux, enfin si maintenant les rideaux c'est bon, mais... » Pour cette personne, il est particulièrement pénible de ne pas pouvoir faire soi-même des petits travaux.

- S'ils apprécient d'être relogés dans des logements propres et refaits par le bailleur, plusieurs déplorent que les travaux aient été bâclés. *« J'ai été bâclée »*
- A l'arrivée dans le logement, d'autres découvrent des problèmes techniques divers dans le logement : chauffage qui ne fonctionne pas, volets qui ne ferment pas, fuites d'eau, etc.

Tous ces éléments constituent des tracasseries quotidiennes qui empêchent les personnes âgées de se sentir chez elles et de s'approprier complètement les lieux.

Autre élément rendant difficile l'appropriation de l'environnement : l'acquisition de nouveaux repères extérieurs.

Exceptées les personnes âgées qui ont été relogées strictement sur le même quartier (rarement en définitive), peu ont conservé leurs habitudes (lieux de courses, de promenade). Les plus mobiles continuent, par exemple, de fréquenter les commerces de leur ancien quartier mais la majorité dit ne jamais être retournée dans son ancien quartier. Par conséquent, en plus de s'adapter à leur intérieur, les ménages doivent aussi acquérir de nouveaux repères extérieurs.

III.4.2. La perception du relogement

Certaines personnes sont satisfaites de leur nouveau logement d'autres de leur nouveau quartier. Rares sont celles qui expriment une satisfaction complète. L'impact de la variable « ancienneté » dans le quartier et dans le logement concerné par l'ORU est indéniable. Plus l'ancienneté est importante, plus l'insatisfaction est grande.

III.4.2.1. Les éléments d'insatisfaction par rapport au nouveau logement

La perte d'espace

On l'a dit, outre le fait de vouloir rester sur le quartier d'origine, la taille du logement est le second vœu formulé en matière de logement. Un quart des ménages avait spontanément demandé un logement plus petit. Dans les faits, un tiers est relogé dans des logements plus petits.

Ce changement est souvent mal vécu, symboliquement et matériellement

Symboliquement, une perte d'espace signifie aussi « avoir moins bien » et surtout « abandonner des souvenirs ». Bien que sous-occupés au regard des normes en vigueur, les logements des personnes âgées contiennent une vie entière, matérialisée par les meubles et les objets-souvenirs auxquels ils tiennent fortement. Or, le relogement leur impose de trier et de choisir parmi ces souvenirs, ne pouvant tout emmener dans un logement plus petit.

*« J'avais un grand placard et une autre vitrine où il y avait de beaux livres.
J'aime beaucoup lire. Ça faisait joli »
« Mon mari avait fait pas mal de petits meubles, on en a laissé. On a donné
des choses à Emmaüs. »*

Le fait de « laisser », « donner », « jeter » des meubles auxquels les ménages tiennent renforce leur tristesse de quitter leur logement. De plus, cela ne leur permet pas de reconstituer leur espace intérieur tel qu'ils sont habitués à le voir et à le vivre depuis des années. Les personnes doivent donc s'habituer au changement d'agencement, mais aussi à se familiariser avec un nouveau décor.

Lorsqu'elles peuvent replacer tous leurs meubles, on constate un gain certain de satisfaction par rapport au logement. La taille du logement est donc cruciale dans le processus d'adaptation au nouvel environnement.

Excepté deux personnes relogées d'un T3 à un T2, le mouvement le plus fréquent est le passage d'un T4 à un T3 (à titre indicatif : un seul ménage, ayant initialement un T4, a conservé ce type de logement). Les ménages restent donc dans des logements à priori suffisamment grands pour une personne seule ou un couple. Or quelque soit le changement, la perte d'espace est mal vécue.

En réalité, plus que le type de logement, c'est la surface et l'agencement qui importent aux personnes âgées. Un même type de logement attribué ne garantit pas aux ménages de reconstruire leur cadre de vie habituel. Pour certains, le fait même de changer de disposition des meubles dans la pièce de vie est déjà douloureux.

*« Le buffet n'est plus situé au même endroit dans le salon... même ça je ne
m'y fais pas. »*

Deux ménages se sont vu attribuer un logement plus grand. Dans un cas, le gain de surface n'est pas apprécié comme un gain de confort, au contraire. La pièce supplémentaire est inutilisée et elle est considérée comme un poids dans l'entretien du logement.

Quelque soit la taille et la surface du nouveau logement, ces paramètres ont de fortes chances d'être des sources d'insatisfaction, tout simplement parce que les logements ne sont jamais identiques, et un déménagement impose forcément de bousculer l'ordre établi des choses. Or, l'équilibre mental des personnes âgées passe par la stabilité des habitudes et des repères dans l'espace intime. La possibilité de pouvoir conserver les meubles et souvenirs accumulés permet de maintenir une partie de cette nécessaire stabilité lorsque les repères extérieurs sont inévitablement bousculés par un changement de quartier.

Enfin, n'oublions pas que les personnes âgées sont moins mobiles. Au fil du temps, leur vie se replie sur le logement. Il est important pour elles d'avoir un espace de vie suffisamment grand pour ne pas se sentir enfermées.

« Ce qui m'énerve le plus, c'est que je me sens cloîtrée dans cet appartement. »

Matériellement, la demande des personnes âgées pour un logement d'au moins type 3, qu'elles soient seules ou en couple, n'a rien d'un « caprice ». Disposer d'une pièce en plus relève d'une nécessité pratique :

- pour pouvoir garder les petits enfants. Ce cas de figure est moins fréquent dans l'échantillon interviewé, car la moyenne d'âge est élevée (les petits enfants ne sont plus en bas âge) mais toutes les études sur les solidarités intergénérationnelles montrent que les personnes âgées sont très souvent sollicités pour la garde des petits-enfants
- pour pouvoir loger la famille qui habite loin
- pour pouvoir loger les enfants ou une tierce personne si la personne âgée est malade

Même si ces situations n'interviennent pas systématiquement, les ménages sont rassurés de savoir qu'ils ont une capacité d'hébergement.

Enfin, une pièce supplémentaire peut être l'opportunité de conserver des meubles et éviter la tristesse de se séparer de biens précieux sentimentalement.

Des éléments de confort dénigrés

Apprécier la nouveauté, surtout en termes de cadre de vie, n'est pas donné à tout le monde, mais toutes les études le montrent, les personnes âgées sont particulièrement vulnérables devant le changement. Elles ont besoin psychiquement d'un cadre et d'un rythme de vie régulier dans l'espace et dans le temps.

« Quand on change, on trouve toujours quelque chose qui ne va pas, jusqu'à qu'on s'habitue. »

Balcon, ascenseur, douche avec barre de maintien, ensoleillement... Bien souvent, le relogement a permis aux ménages un gain en matière de confort et d'accessibilité. Cependant, le déménagement crée un tel bouleversement dans les habitudes, que les ménages âgés perdent toute objectivité quant à leur nouvel environnement. Ce qui, à priori, pourrait être considéré comme des éléments valorisant le logement est dénigré car ils sont tout simplement nouveaux et modifient des habitudes.

« Ces grands immeubles... et l'ascenseur, c'est bien mais on voit personne, là-bas c'était différent. » (Personne qui habitait un immeuble sans ascenseur)

« J'ai un grand balcon mais faut faire une enjambée. Là, je vois rien avec le mur du balcon de ce qui se passe dans la rue. C'était différent à Mermoz, on voyait à travers les balcons. » (Lorsque cette personne était assise dans son fauteuil elle pouvait effectivement voir la rue à travers les barreaux du balcon)

« On a eu un F3, c'est ce qu'on avait, mais c'est pas disposé pareil. Là, on a le soleil dans la figure... »

Un sentiment d'isolement

On notera que ces petites insatisfactions sous-entendent l'idée que le nouveau logement favorise un sentiment d'isolement. C'est ici un point fort et récurrent dans les discours.

« Ici c'est propre d'accord, (intérieur du logement) mais non, il faut que je vois du monde. Ici je ne vois plus rien. Là-bas, je voyais (depuis les fenêtres et les balcons) les commerces, les bus. (...) C'est l'environnement qui me manque le plus, que je puisse voir des choses que je ne vois plus ici. Avant, je voyais des choses différentes d'un côté ou de l'autre de l'appartement. (...) Faut que je voie du monde. Même quand je sortais pas, je voyais (par la fenêtre). »

« Je peux pas m'y voir dans ce logement, on voit jamais personne passer, c'est lugubre, je me mets là (dans l'angle de la fenêtre) pour voir les voitures. »

III.4.2.2. Les éléments d'insatisfaction par rapport au nouveau quartier :

Le manque d'animation du quartier et sentiment d'isolement

Beaucoup se plaignent « de ne voir personne », et d'être logés dans des quartiers peu propices aux rencontres. Le nouveau secteur d'habitation est considéré comme un générateur d'isolement car il est moins animé. Il est vrai que les ménages rencontrés ont souvent été relogés dans des secteurs plus éloignés des commerces où la vie de quartier est moins dense.

Les personnes âgées souffrent de l'anonymat du quartier et de l'absence d'opportunités de rencontres. En effet, on comprend bien qu'il soit difficile de reconstruire un réseau social. Les mentalités ont changé, le rythme des personnes âgées est peu propice aux rencontres surtout lorsqu'elles sont relogés dans des immeubles où la part des familles actives est importante. Les personnes rencontrées ont beaucoup insisté sur cet aspect soit pour signaler qu'elles ont eu de la chance car il y a d'autres « dames âgées » avec lesquelles elles ont pu sympathiser, soit, au contraire, pour exprimer un sentiment d'isolement.

« Arrivé à un certain âge, on n'a plus les mêmes repères. Ici (nouveau logement), avec les personnes actives, bon c'est bien, c'est valorisant, mais là-bas c'était plus familial, on parlait, ici, c'est fini, on ne se retrouve plus, on est éloigné les une des autres (...). Dans l'immeuble il y a 3 familles françaises, le reste ce sont des arabes, ça ne me dérange pas mais pour des personnes seules... y'a pas de contacts, ils sont en famille, ils n'ont pas besoin de se faire une amitié donc on se sent un peu à part. »

Certains suggèrent :

« Ils auraient pu mettre toutes les dames toutes seules à peu près au même endroit. Ca aurait été plus facile pour eux, plus facile pour le relogement. Et laisser les couples comme ils sont... ils ont moins de problèmes que les gens seuls. Remarquez, c'est pas des assistantes sociales ou des psychologues (les bailleurs). »

Cette idée a été plusieurs fois évoquée sur le site de la Duchère car un projet de ce genre avait été plus ou moins présenté :

« Au départ, le maire avait dit on fera un immeuble pour toutes les personnes âgées, et il est où le bâtiment ? »

Des regrets quant au choix géographique du relogement

Quelques ménages ont émis des regrets quant à leur choix en matière de localisation. Lors des vœux de relogement, ils ont privilégié les relations sociales, de voisinage, par rapport à des critères d'ordre pratique. Ainsi, une personne a préféré déménager dans un quartier dépourvu de toutes commodités quotidiennes pour être logée à côté d'autres personnes de sa connaissance. L'entretien a montré que depuis son emménagement, sa mobilité a nettement diminué car elle ne peut plus faire ses courses toute seule aussi souvent qu'avant. Elle reconnaît elle-même :

« Je regrette surtout les commerces, ici il y a juste un tout petit commerce. Maintenant, il me faut bien 20 à 30 minutes pour aller au Casino. Des fois je me dis que j'ai été bien sotté, si j'avais pris l'appart' des Etats, j'avais tout..... »

Cas d'un relogement à l'extérieur du quartier d'origine : perte d'autonomie et de vie sociale

Ce cas lie la question de la vieillesse et celle du handicap :

«Ma fille voulait me mettre vers chez elle mais Mme X (la conseillère du bailleur) a dit que c'était mieux que je reste dans cet arrondissement, de pas changer de quartier. (...) Je ne voulais pas venir ici. Je ne sais pas pourquoi elle m'a filé ici. Je suis cloîtrée, séquestrée. Je ne sors plus du tout. Je ne me repère plus. Je suis loin des commerces. J'ai tout perdu ici. (...) A part mon ménage et ma télé c'est tout ce que je fais de la semaine. (...) Je ne suis pas encore habituée ici, je me séquestre, la preuve je parle à personne, à l'OPAC s'était différent. On se connaissait tous dans l'immeuble, on se connaissait tous. (...) Ma fille m'a dit, si tu t'y plais pas... c'est pas que je m'y plais pas, c'est que je peux pas sortir, et donc je peux pas faire de connaissance.»

Ce relogement cumule les difficultés. La personne a été relogée dans un autre quartier que celui d'origine et elle a perdu tous ses repères alors qu'elle est quasiment aveugle. Elle a perdu une grande partie de son autonomie depuis son relogement car elle ne peut plus sortir toute seule : elle est trop éloignée des commerces, son logement est situé dans une tour en niveau élevé et elle n'arrive pas à utiliser l'ascenseur car elle ne retrouve plus le bouton de son étage. On précisera que son logement est également une source d'insatisfaction (problèmes d'hygiène dans l'immeuble, taille du logement...)

Ce dernier témoignage introduit un nouvel acteur : la conseillère sociale et familiale du bailleur. Il s'agit d'un acteur clef dans la procédure de relogement notamment dans le cas de ménages âgés et fragilisés. C'est lui qui fera l'arbitrage entre ses propres observations et évaluations des besoins des locataires et la politique d'attribution du bailleur. Au fur et à mesure de l'avancée de l'opération de relogement, des liens se créent entre les personnes âgées et la conseillère dont on nous donne très fréquemment le prénom. Les individus, au comportement le plus passif, tiennent compte de son avis, et pour cause : leur avenir dépend d'elle. Il n'est donc pas surprenant, qu'en cas de relogement insatisfaisant, ils la tiennent pour responsable.

III.4.3. Les projets en matière d'habitat après le relogement

« Maintenant, je dis à l'âge que j'ai, je ne bouge plus. »

« Le quartier ne me déplaît pas, y'a des commerces partout. » (C'est le logement qui ne plaît pas du tout à cette personne). *« Mon mari me dit on redéménage mais moi je dit non. Quitte à redéménager ça sera pour une maison de retraite. »*

« J'avais pensé rester ici jusqu'à ma mort. Quoiqu'y ait je ne redéménage plus de ma vie. (...) Et que ça aille vite... »

Seulement deux ménages ont le projet ou l'envie de changer, à terme, de logement. Tous les autres expliquent qu'ils ne redéménageront plus, même si le relogement ne les satisfait pas du tout.

Physiquement, le déménagement est une épreuve trop difficile à supporter, même pour les personnes habituées au changement :

« Je reste, je ne déménage plus. Même si y'avait les déménageurs, même si ma fille m'a aidée, c'est trop dur, on n'a plus l'âge de bouger trop. (...) Mais moi je voulais faire toute seule pour savoir où je mettais les choses (dans les cartons). L'OPAC a proposé d'envoyer quelqu'un pour m'aider, pour les cartons, mais j'ai dit non. Moi, je disais, je le ferai mais ma fille au dernier moment m'a aidée. Non, maintenant, je reste, j'ai dit à ma fille, je te suis plus, où tu vas, je te suis plus. »

Conclusion : quels gains en matière de confort, d'accessibilité et d'autonomie de la personne âgée à travers les opérations de renouvellement urbain ?

Plusieurs conclusions peuvent être tirées de ces rencontres avec des ménages seniors relogés ou sur le point de l'être, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- En premier lieu, l'hypothèse selon laquelle le renouvellement urbain permettrait de révéler une demande d'accès à un logement plus adapté restée latente jusqu'alors n'est pas vérifiée. On a pu constater que le désir/besoin de rester dans ses repères est le plus fort, même face à des conditions de logement passablement inconfortables. Le délogement / relogement est donc dans presque tous les cas vécu comme une contrainte.
- En revanche, la plupart des relogements a été l'occasion pour le bailleur d'adapter plus ou moins le logement des personnes âgées (installation de douches à la place de baignoires, barres de maintien) et d'apporter une meilleure accessibilité en relogant les ménages en RDC ou dans des immeubles dotés d'ascenseurs. En théorie, l'ORU apporte donc aux ménages un gain de confort par rapport à leur logement d'origine.
- Toutefois, ces aménagements ne sont pas toujours valorisés par les intéressés. L'accès à un logement plus adapté et l'amélioration de l'accessibilité ne sont pas nécessairement ressentis comme un gain d'autonomie par les personnes âgées. Ceci d'autant plus que certains aménagements standards réalisés dans les logements mériteraient d'être adaptés plus finement aux situations spécifiques : certaines personnes par exemple ne peuvent pas utiliser la douche « spéciale senior » avec barre de maintien installée dans leur appartement parce que la marche pour y accéder est trop haute...
- Même si le logement est objectivement plus adapté et plus accessible, les ménages sont fragilisés par le déménagement, d'autant plus lorsque le relogement les a éloignés des commerces et services de proximité auxquels ils étaient habitués et a accéléré la perte de lien social déjà amorcée par l'effet de l'âge :

« Je ne regrette pas mais... si je regrette une voisine ou deux. C'est des personnes qui avaient mes clefs en cas de problème, quand je suis fatiguée,

la nuit par exemple. » Cette personne explique qu'une de ces ex voisines lui a dit que là où elle est maintenant, même si ce n'est pas très loin, elle ne pourrait pas venir la voir le nuit en cas de problème. « A quelque chose près, c'est le même quartier... mais ici, je ne connais pas les voisins. Je ne les vois pas, jamais, les gens travaillent. « Là-haut, j'avais au RDC et au dessus des gens très bien (...). J'aurais pu leur demander quelque chose mais ici non. C'est très difficile de faire rentrer quelque un chez soi, très difficile... »

En positif : les entretiens montrent que le logement social a bien rempli son rôle en fournissant à ces personnes, parfois tout au long de leur vie adulte, un logement auquel elles se sont profondément attachées, quels que soient ses inconvénients. Mais ils montrent aussi **le caractère indissociable du couple logement – quartier**. Le rôle du logement social n'est pas seulement de fournir **un logement** adapté aux personnes âgées dont le revenu interdit tout espoir d'accès au parc privé, il doit leur apporter un **habitat** adapté au vieillissement. C'est le challenge que doit aujourd'hui relever le secteur du logement social. La dernière partie de cette recherche a précisément consisté à les interroger sur stratégie face à cette réalité.

IV. LES STRATEGIES DES BAILLEURS SOCIAUX FACE AU VIEILLISSEMENT

Le constat est unanime : les locataires âgés au sein du parc social ont longtemps été considérés comme de « bons clients », et notamment de bons payeurs, « sans histoire ». En conséquence, « *on ne s'en occupait pas spécialement* », comme l'ont reconnu plusieurs bailleurs que nous avons rencontrés.

La prise de conscience des problèmes posés au logement social par le vieillissement de la population fut donc tardive. Elle est récente. Mais elle est aujourd'hui générale : tous les bailleurs sociaux, quel que soit leur statut (offices publics ou Entreprises sociales pour l'Habitat), se penchent sur la question.

IV.1. Le constat

Le phénomène du **vieillissement** de la population **au sein du parc HLM** ne peut aujourd'hui passer inaperçu. Le parc locatif social de Rhône-Alpes compte aujourd'hui 22% de locataires âgés de plus de 60 ans. Ce chiffre atteint 35% chez certains bailleurs et peut être beaucoup plus élevé dans certains immeubles. En outre, du fait de l'augmentation généralisée de l'espérance de vie, c'est le phénomène du grand âge qui surgit dans le logement social, et ses gestionnaires sont contraints de se poser la question de la dépendance et de son accompagnement.

La **demande externe** des seniors – dont nous avons cerné la réalité statistique - est diversement perçue selon les bailleurs : certains confirment cette pression, d'autres ne l'ont pas clairement identifiée.

La Fédération nationale des ESH a réalisé en 2005 auprès de ses adhérents une enquête sur le vieillissement, à laquelle 130 ESH ont répondu. A la question « Avez-vous identifié des changements dans les attentes, les besoins, le comportement des personnes âgées dans les 10 dernières années ? », 91% des sociétés ont répondu oui. Les changements identifiés sont les suivants :

- *volonté des personnes de rester à domicile : 85%*
- *nouveaux besoins de services à la personne : 51%*
- *demandes nouvelles de mutation dans le patrimoine des ESH : 41%*
- *nouvelles demandes externes d'accéder au patrimoine locatif social : 31%¹⁷*

Dans le même sens, deux experts de l'USH observaient en 2007 la montée en puissance du phénomène de vieillissement dans les quartiers d'habitat social :

« Si les quartiers situés en ZUS sont généralement associés, à juste titre, à la jeunesse de leur occupation, cette caractéristique masque un autre réalité vouée à prendre une place croissante : le vieillissement des locataires en HLM. En effet, la part des titulaires de baux âgés ne cesse d'augmenter, au point que près du quart d'entre eux ont aujourd'hui 65 ans et plus. Quant aux titulaires de baux ayant 75 ans et plus, âge à partir duquel les questions de dépendance peuvent commencer à apparaître, ils représentent plus d'un locataire sur dix. Cette

¹⁷ Poussou (Didier). *Vieillessement : la prise de conscience des ESH*, in *L'allongement du temps de la vie : quels impacts sur le logement social ?* La Documentation française, 2006, p. 31.

caractéristique revêt une importance majeure pour ces quartiers, dans la mesure où ces locataires âgés sont pour la plupart appelés à y rester durablement, et où l'organisation de leur maintien à domicile se posera avec une acuité croissante.

Car au-delà du vieillissement sur place des occupants, les quartiers situés en ZUS accueillent (et accueilleront vraisemblablement de plus en plus) de nouveaux locataires âgés. En effet, le parc locatif social des grands quartiers représente une attractivité certaine, du fait de la proximité des services, pour des ménages âgés à la recherche de niveaux de loyer très faibles. On peut dès à présent observer que 10% des emménagés récents en ZUS sont âgés de 65 ans et plus. »¹⁸

Outre l'augmentation quantitative du poids des seniors dans le parc social, certains bailleurs notent des évolutions qualitatives au sein de cette population, et notamment un phénomène de **paupérisation** dont certains s'inquiètent.

Le profil du locataire âgé « bon payeur » est celui des ouvriers et employés vivant dans le parc depuis plusieurs décennies, dont l'essentiel de la vie professionnelle s'est déroulée pendant les « 30 glorieuses ». Même si leur niveau de revenu justifie leur présence dans le parc social, ils bénéficient généralement de retraites complètes. Les personnes qui arrivent aujourd'hui à l'âge de la retraite ne sont pas nécessairement dans ce cas. Les salariés les moins qualifiés, notamment, ont alterné périodes de travail et de chômage et doivent vivre aujourd'hui avec de faibles retraites. Et d'une manière générale, le pouvoir d'achat des pensions de retraite connaît une érosion continue (justifiant, comme on l'a vu au cours de l'enquête, de nouvelles demandes d'accès au parc social).

Une autre cause de paupérisation est identifiée par plusieurs bailleurs : la recrudescence des séparations conjugales, qui vient s'ajouter au phénomène du veuvage et grossir les rangs des personnes âgées isolées.

Ainsi certains de nos interlocuteurs s'attendent-ils à devoir faire face à des situations d'impayés de loyers, très rares jusqu'alors parmi les locataires âgés. Et cette baisse de solvabilité est source de difficultés particulière en cas de mutation, les loyers de relocation étant généralement plus élevés que les loyers anciens. Certains bailleurs, comme on le verra plus loin, mettent en place des dispositions spécifiques pour répondre à ce problème.

Comment la prise de conscience s'est-elle faite ?

Les entretiens avec les bailleurs révèlent que la prise en compte de la problématique vieillissement a surgi par différentes voies :

- pour l'un des offices HLM rencontrés, c'est l'accroissement du nombre de **réclamations** qui a fait office de révélateur. Depuis plusieurs années cet organisme répondait aux demandes d'adaptation sollicitées par les personnes âgées en faisant intervenir le PACT – ARIM du Rhône, lequel se chargeait de mobiliser des subventions (auprès des caisses de retraite) pour financer les travaux (essentiellement douche – barre de maintien – WC). Cette procédure, qui a permis pendant plusieurs années d'adapter une quarantaine de logements par an était caractérisée par un temps de mise en œuvre très long, si bien que dans certains cas « *les personnes mouraient avant qu'on ne réalise les travaux demandés !* ». Outre sa lenteur, le dispositif n'apportait pas

¹⁸ FABRIS (E.) et PEILLON (P.). Evolutions démographiques des grands quartiers d'habitat social. Les représentations à l'épreuve de la réalité. Informations sociales 2007/5, N° 141, pp. 34-49

une réponse à la hauteur des demandes (40 logements adaptés pour environ 150 demandes par an). L'office a donc décidé de renoncer aux subventions et de prendre en charge en interne les travaux, en demandant une participation de 400 euros aux locataires (sur un coût moyen par appartement de 4200 euros). 130 logements ont ainsi été aménagés en 2008. Au-delà de cette initiative, cet organisme s'est engagé dans un ensemble de mesures constituant une véritable stratégie de prise en compte du vieillissement. On en rendra compte plus loin.

- Dans un autre organisme, c'est plus une **culture interne** d'attention aux situations les plus fragiles qui a conduit la direction à repérer l'émergence d'un nouveau type de population âgée parmi ses locataires : paupérisation, femme âgées isolées suite à la dissociation de leur couple... Pour cette directrice d'ESH, il appartient aux professionnels d'être force de proposition pour imaginer une stratégie face au vieillissement ; ce n'est pas de la population concernée que les solutions peuvent venir car « *cette population de plus en plus nombreuse ne se projette pas dans ses difficultés de demain... Les locataires le disent : les vieux, c'est pas nous...* ». C'est ainsi que 5 ESH de Rhône-Alpes se sont associées pour commanditer une étude, mener une expérimentation et promulguer une **charte d'engagements sur le vieillissement** dans le parc locatif social.
- Dans un autre cas, ce sont les **demandes de mutations** (souvent portées par les familles des locataires âgés) qui ont conduit à une réflexion sur les besoins des personnes âgées.
- Dans un autre organisme HLM, c'est la perspective d'encadrement législatif de la mobilité au sein du parc social qui a révélé le besoin d'une réflexion sur le sujet, au-delà d'une politique minimaliste d'aménagements des salles de bains au coup par coup. Lorsque nous avons rencontré ce bailleur, les discussions commençaient autour de la future Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Au stade où il en était, le projet de loi prévoyait de remettre en cause le droit au maintien dans les lieux dans les cas de **sous-occupation**, ceci afin de favoriser la mobilité au sein du parc social. Les locataires en situation de sous-occupation étant la plupart du temps des personnes âgées, ce projet a suscité beaucoup d'émoi au sein du monde HLM. Au-delà des questions de principe ou d'éthique que pose un tel projet (est-il légitime de recourir à la contrainte à l'encontre de personnes occupant leur logement depuis des décennies et non candidates au départ ?), ce bailleur, tout en étant conscient de la réalité des enjeux sous-jacents à la question de la sous-occupation et plus généralement au manque de mobilité au sein du parc social, s'interrogeait sur les conditions à réunir pour être en mesure de proposer **une alternative attractive** aux locataires en situation de sous-occupation ; et arrivait à la conclusion que le pré-requis minimum était une bonne connaissance du parc en terme d'adaptation au vieillissement.

IV.2. Les réponses des bailleurs sociaux au vieillissement de la population

On trouve chez les différents bailleurs sociaux interrogés sur leur stratégie en matière de vieillissement de la population sensiblement les mêmes types de réponses. Ils se distinguent essentiellement par le stade d'avancement de leurs projets dans ce domaine et par leur degré

d'engagement au regard de cette problématique. Certains bailleurs n'ont engagé pour le moment qu'un type de réponse (le classement du patrimoine en terme d'adaptation au vieillissement par exemple), d'autres ont mis en œuvre l'ensemble des solutions, dans le cadre de véritables « stratégies vieillissement ».

Les types de réponses apportées relèvent de cinq grands domaines :

- les interventions sur **le patrimoine existant**
- les interventions sur **l'offre nouvelle**
- le travail autour de la notion de **parcours résidentiel**
- les actions relevant de **la gestion locative**
- le recours au **partenariat**

IV.2.1. Les interventions sur le patrimoine existant

Concernant le patrimoine existant, l'action de base est le **diagnostic du parc** en termes d'adaptation au vieillissement et au handicap, d'adaptabilité et d'accessibilité. Les bailleurs les plus avancés dans ce domaine ont ainsi classé et cartographié l'ensemble de leur parc. D'autres commencent à mettre en œuvre le principe à l'occasion des opérations de réhabilitation ; pour d'autres enfin l'entreprise de classification est à l'état de projet. De l'avis de tous, il s'agit d'un « travail de fourmi », de longue haleine.

Dans certains cas, le diagnostic sur le patrimoine existant s'accompagne d'un diagnostic du peuplement, visant à mieux connaître la population et ses besoins. Certains bailleurs réalisent cette opération à l'occasion d'une réhabilitation, d'autres à titre expérimental sur un secteur, avec le projet à terme d'étendre l'opération à tout leur parc.

Cinq ESH signataires d'une charte sur le vieillissement dans le parc social s'engagent à « *porter une attention particulière à l'impact du programme de travaux sur les loyers et charges des locataires* », ceci en réponse au constat de paupérisation signalé plus haut.

Par ailleurs, des mesures spécifiques en direction des personnes âgées peuvent être prévues pour accompagner les interventions sur le patrimoine : mise à disposition d'un correspondant travaux, aide au relogement...

Les travaux d'adaptation de base réalisés dans le patrimoine existant à la demande des locataires sont de type standard : installation de douches à la place des baignoires et de barres d'appui dans les sanitaires.

IV.2.2. Les interventions sur l'offre nouvelle

A la faveur de la loi Handicap de février 2005, les bailleurs sociaux prévoient dans leurs constructions neuves une part de logements totalement adaptés à tous types de handicaps, et donc adaptés au vieillissement. Ces logements adaptés comprennent les prestations suivantes :

- douche « à l'italienne »
- barres d'appui et de maintien dans les sanitaires

- volets roulants à commande électrique
- interrupteurs munis de veilleuses
- revêtements de sol adaptés pour éviter les chutes
- pièces dimensionnées pour la manœuvre des fauteuils roulants
- porte coulissante pour l'accès à l'immeuble

Tout bailleur a pour objectif d'augmenter progressivement le parc adapté aux personnes vieillissantes. Les signataires de la charte vieillissement mentionnées plus haut s'engagent à être vigilants sur le niveau de loyer et de charges proposés dans les logements neufs.

Un office HLM, réalise chaque année une opération par an comprenant 30% de logements adaptés aux personnes âgées (résidences intergénérationnelles comprenant un espace de services).

IV.2.3. Offrir aux personnes âgées la possibilité d'un parcours résidentiel adapté

Avec la prise de conscience de la problématique du vieillissement, les bailleurs sociaux ont également intégré la diversité des besoins des personnes âgées, aux différents âges du vieillissement.

La notion de **parcours résidentiel** est au cœur de différentes réflexions, expérimentations ou réalisations.

Une première approche de la notion consiste, à partir d'une connaissance fine du patrimoine en termes d'adaptation et d'accessibilité, à pouvoir offrir aux locataires âgés des solutions adaptées à leurs besoins particuliers. Certaines expériences de partenariat inter-bailleurs – à travers une mutualisation des demandes - ouvrent la possibilité de construire ces parcours en coopération entre plusieurs bailleurs.

Une approche plus ambitieuse consiste, par le jeu des partenariats, à pouvoir accompagner l'entrée en dépendance des locataires âgés, en s'appuyant :

- dans un premier temps sur le maintien à domicile dans le parc de droit commun, en réalisant les adaptations nécessaires
- dans un second temps sur un partenariat avec une ESH disposant d'un parc important de foyers logements
- enfin pour accompagner les personnes âgées jusqu'au stade de la dépendance, sur l'acquisition de lits réservés dans des EHPAD

IV.2.4. Adapter la gestion locative

Plusieurs bailleurs rencontrés ont fait état d'une attention particulière aux seniors dans la cadre de la gestion locative. Cette attention peut se traduire :

- par une priorité accordée aux demandes de mutation des seniors
- par la réalisation de diagnostics personnalisés pour toute demande reçue et la recherche de solutions adaptées

- par une vigilance et une adaptation des niveaux de loyers à la solvabilité des locataires âgés (notamment en cas de mutation voulue ou suscitée)
- par l'adaptation des locaux d'accueil
- par la sensibilisation, voire la formation des personnels de proximité à la prise en charge des problèmes spécifiques des personnes âgées.

Dans ce dernier champ, on peut citer à titre d'exemple l'initiative de l'OVPAR (Office Villeurbannais des Personnes âgées et Retraitées) qui propose aux 4 principaux bailleurs intervenant sur la commune une formation-action de leurs personnels autour des problématiques gérontologiques nécessitant une réflexion intersectorielle entre les acteurs du champ de l'habitat et ceux de la gérontologie¹⁹. Cette formation poursuit une double finalité :

- identifier les dispositifs de solidarité gérontologique dans la prévention et les actions curatives à l'égard des locataires vieillissants
- connaître et construire des relais appropriés avec les professionnels du champ gérontologique sur le territoire de la commune

IV.2.5. Développer des partenariats pour répondre aux besoins de services

Le dernier exemple évoqué illustre et répond avec pertinence à une question bien identifiée par les bailleurs : celle des limites de leurs compétences.

Ils ont pour la plupart bien identifié le fait que le maintien à domicile (que les acteurs du champ gérontologique préfèrent d'ailleurs appeler **soutien** à domicile) n'est pas qu'une question d'adaptation du logement mais doit être complété par les services à la personne. Or les bailleurs sont conscients que la mise à disposition de tels services sort des limites de leurs prérogatives. Aussi se dirigent-ils plutôt vers des partenariats, tout en reconnaissant que ceux-ci sont délicats à monter : les services à la personne sont désormais des prestations relevant du secteur marchand, soumises aux règles et contraintes de la concurrence... Dans ce contexte, la construction de partenariats entre professionnels du logement social et acteurs du champ gérontologique, tels que préconisés à Villeurbanne, apparaît en effet comme une réponse adéquate à la problématique des services.

Conclusion sur l'action des bailleurs sociaux : une prise de conscience tardive, une véritable mobilisation et quelques limites

Bien qu'ils aient réagi tardivement au vieillissement de la population – dont la réalité est inscrite dans les chiffres depuis longtemps – les bailleurs sociaux ont aujourd'hui pris la mesure du phénomène, de son ampleur et des enjeux qu'il représente. Ils ont ainsi, pour la plupart d'entre eux, mis en œuvre toute une gamme de réponses graduées, allant de la qualification du parc au regard de son adaptation au vieillissement à l'élaboration de véritable « plans stratégiques vieillissement » venant s'ajouter, voire se coordonner aux plans stratégiques de patrimoine (PSP).

¹⁹ Cette expérimentation suit en cela les recommandations du Label Habitat Senior Services, promu par le groupe Delphis, qui invite les bailleurs à décloisonner la prise en charge des personnes âgées, en intégrant une coopération intersectorielle avec des plateformes de services à la personne.

On remarquera cependant que ces efforts, aussi ambitieux soient-ils, franchissent rarement aujourd'hui les limites de l'immeuble. Or, les entretiens menés auprès de personnes âgées relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ont montré à quel point, avec l'âge, le logement devient indissociable du quartier, pour constituer ce que nous appellerons *l'habitat*, lieux de vie où l'on a ses *habitudes*. Il nous semble ainsi que dans leurs opérations de qualification de leur parc en catégories adapté / adaptable / non adaptable, les organismes de logement social devraient inclure de façon plus systématique la qualification de l'environnement, au regard des besoins liés au vieillissement : proximité de commerces de première nécessité, des services publics, de l'offre médico-sociale.

Indépendamment de cette réserve, l'hypothèse selon laquelle les bailleurs sociaux recherchent aujourd'hui activement des solutions adaptées aux besoins de leurs locataires âgés est pleinement vérifiée ; et loin d'être reléguée au second plan, cette clientèle fait bien l'objet d'attentions toutes particulières.

Nous nous interrogeons par ailleurs, en entamant cette recherche, sur le rôle joué par la clientèle âgée dans les politiques d'attribution et de peuplement des bailleurs. Il s'est avéré difficile de répondre à cette question. Seules les expériences menées par certains bailleurs à travers la conception de **produits intergénérationnels** (résidences mixant des logements destinés à des familles, voire à des étudiants, et proposant une certaine proportion de logements adaptés aux personnes âgées) s'apparentent à une politique de peuplement. Mais d'une manière générale, les bailleurs sociaux se refusent à considérer que les personnes âgées représentent une variable d'ajustement des politiques de peuplement : « *ce serait de la discrimination* », affirment-ils. Ils rappellent aussi qu'ils ne sont pas maîtres de leurs politiques d'attribution, dans lesquelles interviennent l'ensemble des institutions réservataires, à commencer par les collectivités locales... De fait, les pratiques d'attribution et de peuplement sont des sujets très politiques, dont l'objectivation est toujours délicate.

Et s'il est reconnu que certains logements peuvent parfois être attribués à des personnes âgées dans un souci d'équilibrage du peuplement, il semble que ce soit toujours au cas par cas, sans que cette pratique fasse l'objet d'une véritable stratégie.

CONCLUSION GENERALE

Partant de l'hypothèse d'une **recrudescence de la demande de logement social chez les ménages seniors** (60 ans et plus), cette recherche sur le rôle du parc social dans le logement des personnes âgées modestes a voulu tout d'abord objectiver cette tendance.

C'est ce qui a été fait, à travers l'analyse quantitative de la demande de logement social sur le territoire de l'agglomération lyonnaise de 1999 à 2006. Celle-ci 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 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%).

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). Ces demandeurs seniors sont pour moitié déjà locataires du parc social (demandes de mutation), l'autre moitié étant 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 sur-représentés au sein de cette population, puisqu'ils représentent 40% des demandeurs seniors (contre 26% sur l'ensemble des demandeurs de logement social).

L'analyse statistique de la demande senior montre que 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 en 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.

Deux enquêtes qualitatives ont été réalisées, afin d'affiner la connaissance et la compréhension de cet attrait grandissant du parc social pour la population âgée. La première a permis d'interviewer 40 demandeurs seniors, dont la moitié d'étrangers. La seconde a porté sur 26 ménages âgés concernés par une opération de renouvellement urbain, en instance de relogement ou récemment relogés.

Concernant **les demandeurs seniors**, deux hypothèses principales guidaient cette recherche :

- **l'une sur les motifs de demandes** : la demande de logement social chez les personnes âgées serait consécutive à un accident de la vie ou à des difficultés financières, ou répondrait à un besoin d'adaptation du logement ou de rapprochement familial.
- l'autre sur **le poids des ménages étrangers** parmi les demandeurs seniors : au-delà des motifs désignés dans l'hypothèse précédente, les demandes des ménages étrangers peuvent reposer sur des motifs propres à cette population.

La première hypothèse est globalement vérifiée. Les entretiens 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. Il convient cependant de distinguer les deux sous-populations constituant les demandeurs de logement social :

- 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 une baisse de revenus 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 », comme nous en avons fait l'hypothèse. Mais dans ce contexte (décès, séparation, divorce, problème de santé...) ce sont bien des raisons financières qui les contraignent, par défaut, à rechercher un logement dans le parc social.
- 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. Contrairement à ce que l'on avait imaginé, les demandes de rapprochement familial sont finalement très peu présentes.

Concernant les demandeurs étrangers, nous n'avons pu vérifier l'hypothèse selon laquelle des motifs spécifiques caractériseraient leurs demandes. Il est à noter que la majorité d'entre eux sont déjà locataires dans le parc social. Ils sont donc beaucoup plus que les français en demande de mutation et non d'accès au parc social. La seule caractéristique qui les distingue est qu'une partie d'entre eux demandent un logement plus grand, pour faire face à une situation de surpeuplement. A cet égard, leur demande n'est pas une « demande senior », mais plus une demande classique de famille nombreuse. Les ménages étrangers (hors Union européenne) de 60 ans et plus sont, plus souvent que les ménages français, des familles avec enfants. Par ailleurs, l'approche statistique a montré que les demandeurs seniors étrangers sont sensiblement plus pauvres que les demandeurs français et ils sont globalement sur-représentés au sein du parc social ; il est donc logique de les retrouver sur-représentés parmi les demandeurs seniors.

Les rencontres avec des locataires seniors du parc social concernés par une opération de renouvellement urbain n'ont pas vérifié l'hypothèse selon laquelle le renouvellement urbain permettrait de révéler une demande d'accès à un logement plus adapté restée latente. Elles ont au contraire montré que le désir de rester dans ses repères est le plus fort, même dans des conditions de logement parfois très inconfortables ou inadaptées à des difficultés de santé. Par contre, ces opérations de relogement sont bien pour les bailleurs l'occasion d'adapter le logement des personnes âgées, de leur permettre une meilleure accessibilité en les relogant en rez-de-chaussée ou dans des immeubles dotés d'ascenseurs. Toutefois, même si le logement est objectivement plus adapté et plus accessible, les ménages sont fragilisés par le déménagement, d'autant plus lorsque le relogement les a éloignés des commerces et services de proximité auxquels ils étaient habitués et a accéléré la perte de lien social déjà amorcée par l'effet de l'âge.

Néanmoins, les entretiens montrent que le logement social a bien rempli son rôle en fournissant à ces personnes, parfois tout au long de leur vie adulte, un logement auquel elles se sont profondément attachées, quels que soient ses inconvénients. Mais ils montrent aussi le caractère indissociable du **couple logement – quartier**. Le rôle du logement social n'est pas seulement de fournir **un**

logement adapté aux personnes âgées dont le revenu interdit tout espoir d'accès au parc privé, il doit leur apporter un **habitat** adapté au vieillissement.

La dernière partie de cette recherche nous a conduits à rencontrer les principaux **bailleurs sociaux** intervenant sur l'agglomération lyonnaise, afin d'évoquer avec eux leur politique en matière de vieillissement.

Il ressort de ces rencontres que, bien que la prise de conscience en ait été tardive, les bailleurs sociaux ont aujourd'hui pris la mesure du phénomène de vieillissement, de son ampleur et des enjeux qu'il représente : **répondre aujourd'hui au vieillissement des locataires** du parc et à une demande croissante de **retraités paupérisés** qui ne trouvent plus de solution dans le parc privé ; **répondre demain à une amplification de ces tendances.**

Ils ont ainsi, pour la plupart d'entre eux, mis en œuvre toute une gamme de réponses graduées, allant de la qualification du parc au regard de son adaptation au vieillissement à l'élaboration de véritable « plans stratégiques vieillissement » venant s'ajouter, voire se coordonner aux plans stratégiques de patrimoine (PSP).

On remarquera cependant que ces efforts, aussi ambitieux soient-ils, franchissent rarement aujourd'hui les limites de l'immeuble. Or, les entretiens menés auprès de personnes âgées relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ont montré à quel point, avec l'âge, le logement devient indissociable du quartier, pour constituer ce que nous appellerons *l'habitat*, lieux de vie où l'on a ses *habitudes*, ses repères, son réseau de sociabilité. Il nous semble ainsi que dans leurs opérations de qualification de leur parc en catégories adapté / adaptable / non adaptable, les organismes de logement social devraient inclure de façon plus systématique la qualification de l'environnement, au regard des besoins liés au vieillissement : proximité de commerces de première nécessité, des services publics, d'une offre médico-sociale.

Indépendamment de cette réserve, l'hypothèse selon laquelle les bailleurs sociaux recherchent aujourd'hui activement des solutions adaptées aux besoins de leurs locataires âgés est pleinement vérifiée ; et loin d'être reléguée au second plan, cette clientèle fait bien l'objet d'attentions toutes particulières.

Nous nous interrogeons par ailleurs, en entamant cette recherche, sur le rôle joué par la clientèle âgée dans les politiques d'attribution et de peuplement des bailleurs. Il s'est avéré difficile de répondre à cette question. Seules les expériences menées par certains bailleurs à travers la conception de **produits intergénérationnels** (résidences mixant des logements destinés à des familles, voire à des étudiants, et proposant une certaine proportion de logements adaptés aux personnes âgées) s'apparentent à une politique de peuplement. Mais d'une manière générale, les bailleurs sociaux se refusent à considérer que les personnes âgées représentent une « variable d'ajustement » des politiques de peuplement : « *ce serait de la discrimination* », affirment-ils. Ils rappellent aussi qu'ils ne sont pas maîtres de leurs politiques d'attribution, dans lesquelles interviennent l'ensemble des institutions réservataires, à commencer par les collectivités locales... De fait, les pratiques d'attribution et de peuplement sont des sujets très politiques, dont l'objectivation est toujours délicate.

BIBLIOGRAPHIE

- ATTIAS-DONFUT (C), WOLFF (F.C.). « Transmigration et choix de vie à la retraite », in *Retraite et Société* n° 44, pp. 80-105, 2005.
- BONVALET (Catherine) « Logement et vie familiale. Un parcours résidentiel en mutation. » *Informations Sociales*, n°123, mai 2005, pp. 56-65.
- BONVALET (Catherine) (sous la direction de), *Viellissement de la population et logement, les stratégies résidentielles et patrimoniales*, PUCA, édition de la Documentation française, Paris, 2007
- CARADEC (Vincent), *Viellir après la retraite : approche sociologique du vieillissement*, Paris, Presses universitaires de France, 2004.
- FABRIS (Etienne) et PEILLON (Pierre). Evolutions démographiques des grands quartiers d'habitat social. Les représentations à l'épreuve de la réalité. *Informations sociales* 2007/5, N° 141, pp. 34-49
- GOBILLON (L.), LAFERRERE (A). « Les choix de logement des personnes âgées », *Revue Française d'Economie*, vol. 3, n°20, pp. 115-183, 2005.
- GUERIN (Serge) (sous la direction de). *Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens*. La Documentation française, 2008.
- HARZO (Christian), LE NULZEC (Florence) et LE BODIC (Catherine). *Prise en compte du vieillissement par les politiques publiques et les actions privées dans l'aire urbaine de Lyon*. Observatoire Social de Lyon / F. Le Nulzec consultante. Etude pour l'Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, déc. 2007
- PORTRAIT (K.) et RUDLOFF (N.). « Vieillir en HLM », *Habitat et Société*, n°35, sept. 2004, pp. 62-72.
- SIMON (Patrick), *Le logement social en France et la gestion des « populations à risque »*, in *Hommes & Migrations*, n°1246, p. 76-91.
- Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement – Ministère des affaires étrangères, *Les changements de la structure par âge de la population et leurs conséquences sur le développement*. Contribution de la France à la 40^{ème} session de la Commission de la population et du développement de l'ONU, New-York, 9 au 13 avril 2007.
- Comité national des Retraités et Personnes âgées, *La question du logement des retraités et personnes âgées*, rapport CNRPA du 17 mai 2006.
- *L'allongement du temps de la vie : quel impact sur le logement social ?* Collection Habitat et solidarité, La Documentation française, 2006.
- Observatoire Régional de la Santé Rhône-Alpes, *La mesure des phénomènes de pauvreté en Rhône-Alpes, pp. 32 à 40 : Les personnes âgées isolées*. Contribution au diagnostic du PRAPS 2003-2006, 2003.
- Observatoire Régional de la Santé Rhône-Alpes, *Les personnes âgées en Rhône-Alpes, situation démographique, épidémiologique et sociale*, sep. 2003.
- Fondation Abbé Pierre. *L'état du mal logement en France*. Rapport 2009.

ANNEXES

- **Guide d'entretien auprès des demandeurs seniors de logement social**
- **Guide d'entretien auprès de personnes âgées concernées par une opération de renouvellement urbain (en instance de relogement)**
- **Guide d'entretien auprès de personnes âgées concernées par une opération de renouvellement urbain (relogés)**

Guide d'entretien auprès des demandeurs de logement social

Origine, caractéristiques et parcours résidentiel du ménage

- Depuis quand vivez-vous dans ce logement ? Dans quelles circonstances vous êtes-vous installés ici ?
- Depuis votre mariage, avez-vous habité ailleurs ? Où ? Type de logement, statut d'occupation
- Aujourd'hui, combien êtes-vous dans le logement ? leur statut, leur âge, leur situation professionnelle. Avez-vous des enfants dans le coin ?
- D'où êtes-vous originaire ? Avez-vous de la famille installée dans les environs ?
- Aujourd'hui, quelles sont vos ressources financières ? (revenu, retraite, aide sociale particulière). A combien s'élèvent vos ressources ?

Les motifs de demande/mutation en logement social et le « projet de vie » du ménage

- Auprès de qui avez-vous déposé une demande ? Depuis combien de temps attendez-vous un logement ? Vous a-t-on déjà proposé un logement ? Si oui, qu'en avez-vous pensé ?
- Votre logement actuel vous plaît-il ? Pourquoi ?
- Pour quelle raison demandez-vous un logement social/ une mutation ? Vous ressentez cela comme une contrainte ou est-ce un réel souhait ? DETAILLER LES MOTIFS
- Votre logement répond-il toujours à vos besoins ? Sinon quelles sont les difficultés auxquelles vous faites/allez faire face ?
- Si le logement est « inadapté », de quoi cela relève-t-il ? du logement/immeuble (fonctionnalités), des ressources ? de l'environnement ?
- Quels sont les critères les plus importants auquel le logement/quartier (si change de quartier) doit répondre ?
- Quelles villes et quartiers avez-vous demandés en priorité ? Pourquoi ?
- Qu'est-ce qui vous attache à ce lieu en particulier ? (le passé, la famille, les amis, les activités, les commerces et services, l'environnement... ?)
- Primo-accédants : Le ménage a-t-il des inquiétudes concernant son installation dans un HLM ? Lesquelles ? Pourquoi ?
- Avez-vous cherché ailleurs que dans le parc de logements sociaux ? à acheter, locataire dans le privé, hébergement chez un tiers...
- A priori envisagez-vous de rester dans votre futur logement à terme ou est-ce transitoire ? Si transitoire, qu'envisagez-vous pour la suite ? (projet résidentiel, projet de vie)

Guide d'entretien, résidents HLM des quartiers en renouvellement urbain (en instance de relogement)

Origine, caractéristiques et parcours résidentiel du ménage

- Comment le ménage est-il arrivé dans le HLM actuel ? Depuis quand ?
- Personnes vivant encore sous le même toit, leur âge, leur situation professionnelle (si retraite ou chômeur, quelle est/était leur profession). Personnes qui constituent la famille.
- Origines géographiques des personnes. Famille vivant dans les environs
- Ressources actuelles du ménage ? (retraite, pension, aide à la personne du conseil général...)
- Parcours résidentiel : lieux, types de logement et statuts d'occupation. Si différents types de logements HLM (taille, localisation, bailleur...)

Perception du relogement, critères et inscription dans le « projet de vie » du ménage

- Satisfaction du logement actuel ? critères de satisfaction, critères d'insatisfaction
- Satisfaction du quartier actuel ? critères de satisfaction, critères d'insatisfaction
- Si le logement est « inadapté », de quoi cela relève-t-il ? du logement/immeuble (fonctionnalités), des ressources ? de l'environnement ? Quels sont les besoins insatisfaits ?
- **Lors de l'annonce :**
- Quand avez vous appris la destruction de votre logement ? Quel a été votre réaction ?
- Pour vous, l'opération de démolition est l'occasion de réaliser un projet ou bien vous le vivez comme une contrainte (n'avait pas imaginé partir de son logement/quartier) ?
- Lors de l'enquête Relogement, quels critères principaux avez-vous formulés, concernant le logement/ le quartier ?
- Villes et quartiers demandés en priorité. Raisons
- Si recherche de proximité géographique avec le logement actuel, qu'est-ce qui les attache à ce lieu ? (le passé, la famille, les amis, les activités, les commerces et services, l'environnement... ?)
- **Aujourd'hui :**
- Depuis quand attendez vous d'être relogé ? Avez-vous déjà eu des propositions de logement ? Qu'en avez-vous pensé ?
- Aujourd'hui les critères concernant le logement et le quartier sont-ils toujours les mêmes ? Si non quel(s) changement(s) ?
- Aujourd'hui comment voyez-vous ce changement de logement par rapport au moment de l'annonce ? Avez-vous changé d'avis concernant ce relogement ? Est-ce que votre famille ou un proche a joué un rôle dans l'évolution/a participé dans de votre décision ?
- Avez-vous cherché ailleurs qu'auprès de votre bailleur ? Et avez-vous cherché ailleurs que dans le parc de logements sociaux ? à acheter, locataire dans le privé, hébergement chez un tiers. Raisons et localisation
- A priori le ménage envisage-t-il de rester dans le logement à terme ou est-ce transitoire ? Si transitoire, qu'est-il envisagé pour la suite ? (projet résidentiel, projet de vie)
- Envisagez-vous de revenir dans le quartier après la reconstruction ? (statut du logement)

Guide d'entretien, résidents HLM des quartiers en renouvellement urbain (relogés)

Origine, caractéristiques et parcours résidentiel du ménage

- Comment le ménage est-il arrivé dans l'HLM détruit ? Combien de temps y est-t-il resté ?
- Personnes vivant encore sous le même toit, leur âge, leur situation professionnelle (si retraite ou chômeur, quelle est/était leur profession). Personnes qui constituent la famille. Impact du relogement sur la composition de la famille : y a-t-il eu des décohabitations ?
- Origines géographiques des personnes. Famille vivant dans les environs
- Ressources du ménage (retraite, pension, aide à la personne du conseil général...) au moment du relogement et évolution depuis le relogement ?
- Parcours résidentiel : lieux, types de logement et statuts d'occupation. Si différents types de logements HLM (taille, localisation, bailleur...)

Perception du relogement, critères et inscription dans le « projet de vie » du ménage

- Satisfaction de l'ancien logement ? critères de satisfaction, critères d'insatisfaction
- Satisfaction du quartier de l'ancien logement ? critères de satisfaction, critères d'insatisfaction
- Si le logement était « inadapté », de quoi cela relevait-il ? du logement/immeuble (fonctionnalités), des ressources ? de l'environnement ? Quels étaient les besoins insatisfaits ?
- **Lors de l'annonce :**
- Quand avez vous appris la destruction de votre logement ? Quel a été votre réaction ?
- Pour vous, l'opération de démolition a été l'occasion de réaliser un projet ou bien l'avez-vous vécu (et le vivez-vous encore) comme une contrainte ? Avez-vous imaginé de partir de votre logement ? de votre quartier ?
- Lors de l'enquête Relogement, quels critères principaux avez-vous formulés, concernant le logement/ le quartier ?
- Villes et quartiers demandés en priorité. Raisons
- Si recherche de proximité géographique avec l'ancien logement, qu'est-ce qui les attache à ce lieu ? (le passé, la famille, les amis, les activités, les commerces et services, l'environnement... ?)
- **Le relogement :**
- Combien de temps avez-vous attendu d'être relogé ? Qu'avez-vous pensé des propositions de relogement (combien, adaptation...) ? Avez-vous regretté ou hésité sur les critères pour le nouveau logement ? Quels changements vous auriez souhaité ?
- Avez-vous cherché ailleurs qu'auprès de votre bailleur ? Et avez-vous cherché ailleurs que dans le parc de logements sociaux ? à acheter, locataire dans le privé, hébergement chez un tiers. Raisons et localisation.

La situation actuelle

- Le nouveau logement répond-il aux besoins de la famille ? Quelles sont les principales différences avec l'ancien (surface, accessibilité, loyer) ? Est-ce positif ou non ?
- Le quartier : si vous êtes resté dans le même quartier, avez-vous conservé vos habitudes (commerces, loisirs, rencontres...) ? Sinon quelles modifications ? Si vous avez changé de quartier : retournez-vous dans l'ancien quartier ? Selon quelle régularité ? Pour quelle raison-s (amis, famille, habitudes sur les commerces, médecins...) ?

- A priori le ménage envisage-t-il de rester dans le logement à terme ou est-ce transitoire ? Si transitoire, qu'est-il envisagé pour la suite ? (projet résidentiel, projet de vie) Sur quel quartier, ville ? quel type de logement ?
- Envisagez-vous de revenir dans le quartier après la reconstruction ? (statut du logement)
- Aujourd'hui comment voyez-vous ce changement de logement par rapport au moment de l'annonce ? Avez-vous changé d'avis concernant ce relogement ? Est-ce que votre famille ou un proche a joué un rôle dans l'évolution/a participé dans de votre décision ? est-ce que l'installation dans le nouveau logement a fait évoluer votre avis ?
- Quel est votre sentiment actuel sur la destruction de l'ancien logement ?