
L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : Un chantier d'avenir

Rapport remis à Monsieur Benoist APPARU
Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme
Le 07/10/2009

Muriel BOULMIER
Directrice Générale du Groupe CILIOPIÉE
Présidente du groupe de travail "évolutions démographiques et vieillissement"
du CECODHAS (fédération européenne du logement social)

"Plus si jeunes, mais pas si vieux"



Agen, le 7 octobre 2009

Monsieur le Ministre,

Le 13 mars dernier, Madame le Ministre du Logement m'a confiée la mission de présenter des propositions sur les pistes innovantes qui permettent l'adaptation de l'habitat aux besoins d'une population vieillissante qui souhaitent demeurer le plus longtemps possible à domicile.

Je suis heureuse de pouvoir vous remettre ce rapport pour contribuer à ce chantier d'avenir, comme en témoignent les tendances démographiques observées tant au niveau français qu'europpéen.

L'objet de ce rapport est, dans un premier temps de présenter les enjeux du défi socio-démographique pour l'habitat. Les perspectives Européennes sont abordées. Les pistes innovantes développées, à titre expérimental ou, déjà de manière systématique, par les différents acteurs de la « chaîne du bien vieillir à domicile », sont explorées dans un second temps, afin de dégager dans un troisième temps un certain nombre de propositions, dont beaucoup ont été discutées et partagées par les partenaires et observateurs de ce champ d'action.

Comme m'y invitait la lettre de mission, je me suis essentiellement attachée aux adaptations reproductibles concernant l'habitat abordable pour une population vieillissante dont les revenus sont amenés à baisser comme en témoignent les projections objectives des statistiques disponibles. Les propositions de ce rapport sont contenues dans le cadre budgétaire existant. Elles sont susceptibles d'appeler un assouplissement de la réglementation.

Cette mission concerne le bien vieillir à domicile. Les questions de la dépendance et de l'hébergement n'y sont pas traitées, pas plus que les aspects d'ingénierie technique ou des moyens financiers de la politique du logement. Sans doute des observations partagées avec les personnes âgées ou leurs représentants auraient enrichi ce travail. Cependant cet apport conséquent pourra faire l'objet de la mise en place de groupes de réflexion sur des thématiques retenues.

Notamment, le recours aux nouvelles technologies au domicile, l'assistance à l'observation et l'alerte des comportements des personnes vieillissantes, méritent une attention et un débat particulier.

Pour argumenter ce rapport, j'ai choisi de rencontrer un vaste panel de partenaires et d'acteurs du logement et des territoires afin de dégager une vision la plus large possible de ce champ, à la croisée de nombreuses compétences et construire ainsi des propositions sur la base de constats largement partagés : l'Union Sociale pour l'Habitat, la FPC, ainsi que les architectes, les urbanistes, les constructeurs de maisons individuelles ; les grands réseaux français d'élus (ADF, AMG VF, ACUF) ainsi que des collectivités engagées et innovantes (le Département du Rhône, la Ville du Havre, la Communauté urbaine de Lille) mais aussi des spécialistes de l'opinion publique (Ipsos, Opinion Way, Giesbert & Associés) ; des représentants de la Commission européenne, des fédérations professionnelles européennes ; les filières économiques du bâtiment, de l'artisanat, de la lumière, de l'ameublement ; des spécialistes du vieillissement (sociologues, démographes, géographes, architectes, bureaux d'études) ; des porteurs d'expériences ; le monde rural et le Ministère de l'Agriculture ainsi que le Secrétariat d'Etat aux personnes âgées ; les institutionnels tels que l'UESL, l'ANAH ou la Commission de Sécurité des consommateurs.

Chacun d'entre eux est nommé dans le répertoire des auditions.

Pour conclure, je souhaite que ce rapport, nourri de paroles d'experts, illustre le rôle prépondérant du logement, notamment en matière de prévention active.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'expression de ma haute considération.

Muriel BOULMIER

Benoist APPARU
Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme

Pour rédiger la mission qui m'a été confiée par Madame le Ministre du Logement, les moyens mobilisés ont été fort modestes, mais j'ai été passionnée par ce travail.

Je veux remercier ceux, nombreux, qui ont, d'une part, manifesté un intérêt à cette mission et qui ont, d'autre part, contribué à la réflexion.

Parmi eux, je souhaite adresser de particuliers remerciements à :

Thierry REPENTIN, Sénateur, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat,
Philippe PELLETIER,
Jean-Christophe MARGELIDON,
Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA),
Alain ANFOSSO, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment,
Marie-Françoise FUCHS, Vice-présidente de l'Association Old'up, qui m'a permis
d'user de la devise de l'Association Old'Up, « Plus si jeunes, mais pas si vieux ».

Enfin, un merci « européen » à Alain JAFFRE, Carine PUYOL.

Merci aussi à Elisabeth GRAS qui a partagé avec moi le suivi de cette mission.

INTRODUCTION - p.7 à 11

I. LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT - p.12 à 27

- A. Les domiciles : les chantiers de l'adaptation - p.14
- B. Les revenus : vers la fin d'une parenthèse heureuse - p.18
- C. Les risques : la prévention de la fragilité - p.21
- D. De la vieillesse au vieillissement : construire la coordination - p.23
- E. L'adaptation de l'habitat : un gisement d'activités et d'emplois à valoriser - p.25
- F. A quel âge « on est vieux » - p.27

II. LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES - p.28 à 63

- A. La production neuve - p.29
 - 1. Les environnements favorables – p.29
 - 2. La prise en compte des besoins d'un nouveau public : les personnes vieillissantes - p.31
 - 3. Les cibles - p.32
 - 4. Les paliers d'adaptation - p.33
 - 5. La place des nouvelles technologies - p.35
 - 6. Les opérations innovantes - p.36
 - a. ... d'initiative privée - p.36
 - b. ... d'impulsion des collectivités - p.38
 - c. ...d'initiative des bailleurs sociaux - p.39
- B. Le traitement de l'existant - p.40
 - 1. Adapter ou déménager ? - p.40
 - 2. Des petits aménagements aux travaux : plusieurs niveaux d'adaptation - p.41
 - 3. Une ingénierie, des compétences et des partenariats nécessaires pour déployer ces adaptations - p.42
 - a. Sensibiliser les personnes âgées et le grand public - p.42
 - b. Détecter les logements inadaptés à leurs occupants âgés et accompagner dans les démarches d'adaptation - p.43
 - c. Sensibiliser et former les professionnels - p.44
 - 4. L'adaptation du parc privé - p.45
 - 5. L'adaptation du parc social - p.46
- C. La contribution des territoires de vie - p.49
- D. Les accompagnements du bien vieillir à domicile - p.51
 - 1. Les NTIC au service du bien vieillir à domicile - p.51
 - 2. Des services intégrés dans l'offre globale d'habitat - p.53
 - 3. Des services proposés en coordination avec d'autres partenaires - p.54
 - 4. La mobilisation des solidarités de proximité par les collectivités - p.55
 - 5. Les réseaux d'accompagnement au bien vieillir à domicile - p.56
- E. L'habitat intergénérationnel peut-il être une alternative ? - p.58
 - 1. L'habitat partagé - p.59
 - 2. L'habitat aménagé - p.60
- F. L'adaptation du logement des vieux migrants - p.63

SYNTHÈSE - p.66 à 69

LES PROPOSITIONS - p.70 à 77

CONCLUSION - p.78

Lettre de mission - p.79

Liste des personnes auditionnées - p.81 à 86

ANNEXES-

Notes jointes -

- Politique suédoise en faveur des personnes âgées (annexe 1.1) - p.89
- Les équipements mentionnés (annexe 1.2) - p.91
- Le prêt viager hypothécaire (annexe 1.3) - p.93
- L'expérience intergénérationnelle d'Alicante (annexe 1.4) - p.95

Documents joints :

- Présentation de l'expérience anglaise « Lifetime homes, lifetime neighbourhoods » (annexe 2.1) - p.99
- Extrait du CRIDEV (annexe 2.2) - p.103
- Extraits du Sondage Opinion way (annexe 2.3) - p.105
- Extraits du sondage IPSOS (annexe 2.4) - p.107
- Extraits de l'étude de Claude Taffin et Bernard Vorms, sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'achat résidentiel des personnes âgées (annexe 2.5) - p.109
- Guide ANAH (2.6) - p.111

Contributions écrites :

- USH (annexe 3.1) - p.115
- CECODHAS (annexe 3.2) - p.129
- CAPEB (annexe 3.3) - p.133
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région Aquitaine (annexe 3.4) - p.137
- Commission de la Sécurité des Consommateurs et Agence Nationale des Services à la Personne (annexe 3.5) - p.139
- Conseil National de l'Ordre des Architectes (annexe 3.6) - p.141
- Conseil National du Handicap (annexe 3.7) - p.143
- Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (annexe 3.8) - p.145
- Delphis (annexes 3.9 et 3.10) - p. 145 et 153
- Familles Rurales Fédération Nationale (annexe 3.11) - p.155
- Fédérations des EPL (annexe 3.12) - p.165
- Fédération Française du Bâtiment (annexe 3.13) - p.167
- Old'Up (annexe 3.14) - p.171
- Syndicat de l'Eclairage (annexe 3.15) - p.175
- UNIFA (annexe 3.16) - p.177
- CODAH (annexe 3.17) - p.179
- Design pour tous (annexe 3.18) - p.181

Répertoire des sigles - p.183

Bibliographie - p.185

INTRODUCTION

Le vieillissement démographique : une révolution silencieuse

Sous le double effet de la baisse de la fécondité, continue depuis le 19^e siècle¹, qui correspond à un « vieillissement par le bas de la pyramide », et d'une baisse significative de la mortalité (hygiène de vie, qualité et quantité des soins, amélioration des conditions de travail et progrès de la médecine), qui correspond à un « vieillissement par le haut », la population française vieillit.

Entre 1950 et 2000, le calendrier humain s'est considérablement modifié. L'espérance de vie à 60 ans, qui était en 1950 de trois ans pour les hommes et huit ans pour les femmes, est aujourd'hui de vingt-deux ans pour les hommes et vingt-sept ans pour les femmes². Depuis presque vingt ans, l'espérance de vie progresse d'un trimestre tous les ans³.

Les projections démographiques de l'INSEE⁴ de 2005 prévoient ainsi entre 2000 et 2050 un quasi-doublement du nombre des personnes de plus de 65 ans, alors que l'ensemble de la population n'augmenterait que de 9 %. Quant aux plus de 75 ans, leur nombre serait triplé (quadruplé pour les plus de 85 ans).

Pour donner corps au pourcentage, cela signifie que la France comptera en 2030, 20 millions de personnes de plus de 60 ans et 15 millions de moins de 20 ans. C'est-à-dire qu'en 2030, la France comptera 7 millions supplémentaires de personnes âgées de plus de 60 ans par rapport à 2005.

Cette progression spectaculaire s'observe de la même manière chez les plus de 75 ans et les plus de 85 ans.

A titre d'illustration, la projection à 30 ans donne plus de 4 millions de personnes de plus de 85 ans en France. En terme de logement, cela représente autant que la totalité du parc USH-HLM⁵, à ce jour.

Nous voici donc confrontés à une transformation silencieuse de notre société, renforcée par l'arrivée à l'âge de la retraite des premières générations du baby-boom, dont les modes de vie conjugale, familiale, voire professionnelle induiront une évolution des comportements résidentiels.

La question qui se pose alors est celle de la dépendance⁶. La durée de vie en situation de dépendance va-t-elle s'accroître moins vite, à égalité ou plus vite que l'espérance de vie ? Selon les trois scénarios envisagés par l'INSEE⁷, le nombre de personnes dépendantes augmentera pour atteindre en 2040 1,0, 1,2 ou 1,5 millions de personnes. L'écart d'augmentation a de quoi rendre perplexe : de 18 à 84 % ! Le rôle de la prévention sera donc déterminant pour déplacer le curseur : les besoins d'adaptation des logements seront considérables. A défaut d'aménager les logements, ce serait 115 000 places d'hébergement qu'il faudrait offrir⁸ à même horizon.

Dans les trois cas, le taux de dépendance à un âge donné diminuera par rapport à ce qu'il est actuellement. Le temps de vie sans incapacité après la retraite devrait donc s'accroître, avec un âge moyen des personnes dépendantes passant pour les hommes de 78,5 ans en 2000 à 84,5 ans en 2040 et pour les femmes de 83 à 88 ans selon le scénario intermédiaire.

¹ En 1830, on comptait en moyenne 4 enfants vivants par femmes, à peine 2 à la veille de la Seconde Guerre mondiale, avec une remontée à 2,9 à partir de 1946, pour retomber à 1,8 en 1976. 1970 ; les couples changent de pratiques, le 1^{er} enfant naît avant 25 ans avant 1975, et à 29,9 ans en 2009. Entre les deux, la crise économique de 1973 et la fin du baby boom

² Michel Godet et Marc Marsolé

³ Anne-Marie Guillemard : Age de l'emploi, les sociétés à l'épreuve du vieillissement (ed. Armand Collin 2003)

⁴ INSEE : Fiches thématiques : Les personnes âgées, 2005

⁵ Union Sociale pour l'Habitat

⁶ La définition tient à l'accomplissement de manière autonome des actes de la vie quotidienne. L'évaluation est établie par les grilles AGGIR déterminantes du versement de l'Allocation Prestation Autonomie.

⁷ INSEE : Fiches thématiques : Les personnes âgées, 2005, p. 45

⁸ Dixit rapport 2009 Fondation Abbé Pierre

Il convient donc de s'affranchir de la construction sociale de l'après-guerre liée aux trois étapes de la vie : la jeunesse, celle de l'apprentissage et de la formation, l'âge adulte, celle du temps de travail, la vieillesse, celle de la retraite. Les temps individuels et familiaux étaient "calés" sur ces trois temps des sociétés industrielles.

L'âge de la retraite, donc de l'inactivité professionnelle, est maintenant bien différent de l'âge de la dégradation de la santé ; s'en tenir là serait figer l'image du vieillissement au milieu du 20^e siècle.

Une inquiétude liée à la fragilisation de notre modèle de protection sociale

Cette inquiétude est notamment à l'origine du débat sur la durée du temps de travail en France, l'un des plus faibles d'Europe, puisque la durée de la vie active a beaucoup diminué ces trente dernières années.

En effet, depuis le début des années 1980, l'entrée dans la vie active s'est située autour de 18 ans, puis 20 ans en 1989, 22 ans en 1998 etc..., alors que la réorganisation industrielle amenait à des départs anticipés à la retraite. En France, l'âge médian de sortie du travail est 58 ans tandis qu'il est de 64 ans en Suède.

Des situations, encore marginales aujourd'hui, où le temps de la retraite devient supérieur à celui de la vie active, pourraient s'étendre de manière conséquente, à âge moyen constant de cessation d'activité. Une personne commençant à travailler à 22 ans, s'arrêtant à 58 ans, pourrait effectivement vivre au-delà de 94 ans.

Ceci entraînera la diminution du ratio actifs/retraités : en 2060, au lieu de 4 personnes en âge de travailler (15-64 ans) pour une personne de plus de 65 ans, la proportion passera en Europe à deux actifs pour 1 personne de plus de 65 ans. Ceci aura évidemment un fort impact sur l'équilibre budgétaire, à un moment où les dépenses publiques liées au vieillissement (notamment retraites, soins de santé, soins de longue durée) devraient augmenter d'environ 4¾ points de pourcentage du PIB en moyenne pour la même période.⁹

Le vieillissement de la population ébranle ainsi le pacte social bâti après 1945, fondé lui-même sur le pacte intergénérationnel. Il en découle sans surprise que les deux thèmes les plus prégnants dans la perception de l'opinion publique et dans le discours politique sont la prise en charge de la dépendance et l'emploi des seniors.

Ils tendent pourtant à masquer le champ intermédiaire de l'accompagnement du vieillissement et de la prévention. Or c'est le domaine où notre marge de manœuvre est la plus importante, où les investissements ne seront pas les plus coûteux et où la création d'emplois, notamment pour les jeunes et les jeunes seniors, représente un vaste potentiel. Cet « entre-deux » de la vieillesse est en effet, pour partie, occulté par l'image du jeune senior actif, en excellente forme physique et bénéficiant d'un pouvoir d'achat confortable, et celle de la personne très âgée, dépendante, nécessitant un accompagnement pour les gestes de la vie quotidienne.

Vieillesse : une réalité méconnue

A quel âge devient-on donc « vieux » ? Pas si simple !

Il n'existe pas de définition unique (ni de politique unique) de la personne âgée. Loin du seuil des 50 ans dont parlait Aristote, l'âge d'entrée dans la vieillesse, caractérisée par une augmentation des petits handicaps, est communément fixé à 75 ans. Beaucoup d'études retiennent cependant encore le seuil de 60 ans¹⁰, car il est le seuil déclenchant de l'âge de la retraite et celui d'un certain nombre d'allocations comme l'APA¹¹.

La vieillesse n'est pas nécessairement synonyme de handicap et dépendance. Les vingt ou trente ans de vie après la retraite recouvrent au moins trois âges de la vieillesse : les 60-75

⁹ Source : communication de la Commission européenne "Gérer l'incidence d'une population vieillissante dans l'UE - Rapport 2009 sur le vieillissement" COM (2009) 180 final, 29 avril, p. 3-4

¹⁰ Pourtant l'étude réalisée par Opinion Way en 2008, présentée le 16 avril au Parlement Européen par le Groupe Ageing du CECODHAS montre « qu'on est pas vieux au même moment dans les Pays d'Europe »

¹¹ Allocation Personnalisée d'Autonomie

ans, jeunes retraités, seniors, l'âge de la performance ; les 75-85 ans, l'âge des « poly-mini-handicaps » mais encore celui de l'autonomie comme le décrit l'association Old'Up¹² ; enfin les plus de 85 ans, qui abordent les problèmes de dépendance. Tous n'auront donc pas besoin des mêmes services ni des mêmes adaptations.

Un regard sur la situation économique des personnes âgées permet aussi de nuancer le tableau. Les revenus des personnes âgées tendent à s'effriter, même si pour l'instant, nous voyons arriver à l'âge de la retraite les baby-boomers qui ont bénéficié du plein-emploi des « Trente-Glorieuses ».¹³ La part des personnes âgées vivant en-dessous du seuil de pauvreté risque d'augmenter au cours des prochaines années, notamment en raison de la prévalence des femmes âgées seules. Environ 13 millions de personnes âgées courent un risque de pauvreté dans l'Europe des Vingt-Cinq, soit près d'un sixième des 74 millions de personnes âgées vivant dans l'Union !¹⁴

Des débuts de réponse au niveau européen

Certains de nos voisins européens ont développé, depuis déjà presque 20 ans, une politique du vieillissement, en raison de leur situation démographique plus marquée qu'en France. En effet, même si les chiffres français attestent de l'ampleur du phénomène, notre pays est encore dans une situation relativement confortable grâce à un taux de natalité plus élevé que celui des autres pays européens. Il assure, pour l'heure, le renouvellement de la population. En 2004, la proportion des 60 ans et plus était de 20,7 % en France pour 24,6 % en Allemagne et 25 % en Italie, soit une moyenne européenne de 21,7 %. A l'horizon 2050, la proportion passera à 33 % en France, contre 38,3 % en Allemagne et 41,4 % en Italie – dépassée par l'Espagne avec 41,7 % –, pour une moyenne européenne de 36,3 %.

Dans ce contexte, notre marge de manœuvre peut être évaluée à dix ans, par l'effet des classes d'âge.

L'Allemagne, confrontée depuis longtemps à cette situation préoccupante, a conçu, tant au niveau fédéral que dans les *Länder*, un ensemble de politiques publiques du soutien à la natalité et à la prise en compte du vieillissement. En terme d'organisation, cette préoccupation se traduit notamment par la création de ministères dédiés, comme le Ministère des Générations, de la Famille, de la Femme et de l'Intégration du Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

Les pays d'Europe du nord abandonnent progressivement le modèle institutionnel de prise en charge hospitalière des personnes âgées pour un modèle résidentiel centré sur la personne. Dans celui-ci, la personne âgée doit être en mesure de conserver son autonomie le plus longtemps possible que ce soit chez elle à la maison, ou dans une maison de repos. L'attention portée à la prévention et au cadre de vie devient prédominante.

La Suède, qui assure la Présidence du Conseil de l'Union européenne au 2^{ème} semestre 2009, confrontée au déclin démographique de la fin du XIXe siècle, a tout naturellement mis en place une politique en faveur des personnes âgées (annexe 1-1).

L'un des objectifs de la Présidence suédoise est d'améliorer, dans l'Union européenne, les conditions du vieillissement afin que les personnes âgées vivent dignement et en bonne santé. Elle entend placer durablement les questions du troisième âge à l'ordre du jour de l'agenda européen.

¹² Voir annexe 3-14

¹³ Les projections du Conseil d'analyse économique prévoient que le niveau de vie de l'ensemble des retraités commencera à se dégrader à partir de 2025, tandis que le revenu individuel, quant à lui, commencerait déjà à baisser vers 2012 ou 2015 pour les hommes. Source : Michel Godet et Marc Mousli : Rapport du CAE « Vieillesse, activités et territoires à l'horizon 2030 », 2006, p.124

¹⁴ Source : Zaidi A., « Pension Policy in EU25 and its Possible Impact on Elderly Poverty », Policy Briefs, 2006 – cité dans : Rapport Mal-Logement 2009, Fondation Abbé Pierre

Bien que le vieillissement ne soit pas en tant que tel de compétence communautaire¹⁵, les contours d'une politique européenne commencent à se dessiner au travers de différentes communications des institutions européennes.

La Commission européenne a, dès 1999, publié une première communication « Vers une Europe de tous les âges – Promouvoir la prospérité et la solidarité entre les générations », suivie par le livre vert de 2005 « Face aux changements démographiques, une nouvelle solidarité entre générations », puis par une autre communication en 2006 « L'avenir démographique de l'Europe: transformer un défi en opportunités », qui posent les enjeux d'une nouvelle société européenne vieillissante ainsi que des pistes d'action. Le Parlement européen s'est lui aussi saisi du sujet en présentant en 2008 deux rapports, l'un le 30 janvier 2008¹⁶ sur l'avenir démographique de l'Europe et l'autre le 4 février 2008¹⁷ sur l'amélioration de la qualité de vie des personnes âgées par les nouvelles technologies.

Trois axes se distinguent au sein de cette politique européenne.

Tout d'abord, encourager la modernisation des systèmes de protection sociale et de santé en favorisant le « vieillissement actif », c'est-à-dire la participation plus longue au marché du travail. La communication d'avril 2009 de la Commission, complétée par le rapport 2009 sur le vieillissement, offre des projections détaillées concernant l'évolution des dépenses publiques et invite à entreprendre des mesures au-delà même du contexte de crise économique et financière.

Ensuite, lutter contre la discrimination et l'exclusion sociale des personnes âgées. Le 8 juin 2009, le Conseil des Ministres de l'Emploi et des Affaires Sociales de l'Union européenne a par exemple, adopté des conclusions pour promouvoir dans les Etats Membres les politiques pertinentes sur l'égalité des chances à vieillir dans la dignité et lutter contre les stéréotypes.

Enfin, encourager le bien vieillir, en promouvant notamment le volontariat chez les seniors, la prévention santé et la recherche sur les nouvelles technologies qui permettent le maintien à domicile.

Les échanges sont facilités par la mise en place d'un groupe d'experts gouvernementaux de haut niveau ainsi que la tenue d'un Forum Démographie biennuel, dont la première édition en 2006 a réuni plus de 400 délégués. Une consultation publique lancée par la Commission européenne est actuellement en cours pour proposer que 2012 soit l'année du vieillissement actif et des solidarités intergénérationnelles, afin de promouvoir les initiatives des Etats membres et des différents partenaires.

Les collectivités locales et régionales européennes se sont saisies du sujet du vieillissement en faisant le thème des 24^{ème} Etats généraux du Conseil des Communes et Régions d'Europe d'avril 2009 à Malmö décliné en de multiples sujets : les services (y compris médicaux), l'aménagement du territoire et de l'espace, la promotion de nouveaux travailleurs qualifiés...

Enfin, la Commission européenne a publié en avril 2009 un document de travail sur le design politique d'innovation des PME, facteur de bien-être des consommateurs. Une grande enquête publique en ligne a été lancée entre le 19 mai 2009 et le 26 juin 2009. Le CECODHAS¹⁸ a apporté sa contribution à l'enquête pour montrer l'intérêt économique qu'est la filière professionnelle du logement abordable.

Dans le domaine économique, la coopération entre la Commission européenne et les filières se développe.

Notamment pour la recherche et développement technologique, une action de veille a été mise en place dans le cadre du partenariat Public-privé pour la construction, les transports, l'environnement et l'énergie. Cette initiative est liée à la stratégie de relance (http://ec.europa.eu/commission_barroso/president/pdf/Comm_20081126_fr.pdf).

¹⁵ Dans ce domaine, l'Union européenne ne légifère pas mais propose aux Etats-Membres de comparer leurs approches et d'échanger les bonnes pratiques grâce à la méthode non-contraignante dite « méthode ouverte de coordination » (MOC), où chaque pays se fixe des objectifs et un calendrier pour les atteindre.

¹⁶ Françoise Castex, Parlementaire européenne française

¹⁷ Neena Gill, Parlementaire européenne britannique

¹⁸ Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social (22 000 entreprises, dans 29 pays, 25 millions de logements sociaux)

En ce qui concerne l'énergie, l'association E2B EI du 30 janvier 2009 a été créée pour favoriser les bâtiments économes en énergie.

Outre la portée générale d'une telle initiative, l'énergie est un poste important de la dépense des ménages et particulièrement des personnes âgées. Les échanges de bonnes pratiques organisés au niveau européen pourraient se nourrir de telles initiatives tant pour le volet innovation, qu'économique des filières qui interviennent.

Les orientations françaises

Il apparaît clairement de la part de la Commission, du Parlement, des autorités locales et de pays comme l'Allemagne et la Suède que « vieillir n'est pas une maladie ».

Cependant en France, la vieillesse est encore essentiellement traitée politiquement du point de vue sanitaire et social avec la question de la perte d'autonomie et de la dépendance (mise en place de la PSD¹⁹, puis de l'APA, loi de 2005 sur le handicap, ...).

L'évolution vers une politique de prévention est amorcée sur le modèle européen du « Healthy Ageing »²⁰, avec le plan Bien Vieillir 2007-2009, qui se décline selon huit axes dont cinq portent sur l'aspect santé du vieillissement, un sur l'innovation et deux sur l'organisation territoriale et intergénérationnelle. L'habitat et l'environnement y sont mentionnés, mais sans y associer les acteurs et partenaires du logement.

Les enjeux pour l'habitat

L'adaptation de l'habitat et du cadre de vie participe pourtant d'une politique de prévention à grande échelle, qui se prépare tant dans les logements neufs que dans le bâti ancien. C'est un enjeu crucial pour les territoires, notamment pour les villes qui accueillent déjà en 1999 les trois quarts des personnes âgées et qui auront à traiter tant les périphéries urbaines pavillonnaires que les centres anciens. Rester à domicile correspond aussi à la solution préférée des Français (huit Français sur dix en 2005).

Voici donc un grand champ qui s'ouvre à une politique de l'habitat qui répondrait aux besoins d'une population ainée souhaitant vivre le plus longtemps possible chez soi.

Pouvoir progresser dans l'âge à son domicile, suppose que soit assurée une fluidité entre les trois espaces indiscutablement liés que sont l'espace public, dont l'aménagement appartient à la politique publique locale (aménagement urbains, transports, ...), l'espace collectif ou partagé (les parties ou biens communs) dont l'aménagement appartient aux acteurs de l'habitat, et l'espace privé (le logement).

La recherche de cette fluidité, condition de la mobilité, complète les politiques de services accessibles (commerces de proximité, lieux et tissu associatifs, services publics, toute forme d'aide à domicile).

C'est le devenir de l'ensemble des équipements publics, de transports publics, de services, l'adaptation de l'habitat, que les évolutions démographiques (le lieu de vie des personnes âgées) amènent à analyser et repenser.

Ce rapport, comme l'indique la lettre de mission, ne traitera ni de la dépendance ou du handicap, ni de l'ingénierie technique ou des moyens de financement. Chacun de ces thèmes constitue un chapitre à part entière de la politique du logement. S'ils sont abordés, ce ne sera que partiellement, sans autre ambition qu'une illustration de situation ou de contexte.

Les propos de ce rapport porteront avant tout sur l'adaptation du bâti mais en recherchant constamment les liens avec le champ des réseaux de proximité, des services, de la prévention et des politiques publiques de cohésion, pour cette catégorie intermédiaire : « Plus si jeunes, mais pas si vieux ».

¹⁹ Prestation Spécifique Dépendance

²⁰ « Vieillissement en bonne santé »

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

L'allongement de la durée de la vie est répertorié comme l'un des enjeux des sociétés contemporaines. Une génération intermédiaire se crée et se structure entre la cessation d'activité et la vieillesse qui n'apparaît qu'au grand âge.

Comme surpris par cette tendance sociodémographique, les pays européens tardent à adapter leurs politiques, centrées sur la gérontologie et ses prolongements sanitaires.

Cependant l'observation force à constater que vieillir n'est plus synonyme de dépendance ou de handicap. C'est pourquoi plusieurs rapports insistent sur l'effet néfaste pour la prévention, du cloisonnement des acteurs entre santé et médico-social d'une part et acteurs de l'habitat, d'autre part.

Une tension se crée entre les différents champs de la protection sociale : la retraite, le traitement des risques (maladie, vieillesse), les politiques de l'habitat (actuellement insuffisantes pour permettre un traitement de masse), les politiques d'aides à la personne (qui ne prennent pas en compte l'aménagement des espaces privés et publics).

La question est de savoir quel regard porter sur le logement « ordinaire ».

Les personnes âgées sont majoritairement propriétaires, avec une disparité de revenus, mais à forte proportion, de revenus modestes. Elles ont peu de mobilité résidentielle, surtout après 75 ans.

La mobilité résidentielle trop faible ou l'adaptation du logement pas encore généralisée ne permet pas de suivre l'évolution de la fragilité et encore moins de la prévenir.

Comment, donc, transformer progressivement le lieu de vie à partir duquel les aînés rayonnent, en un lieu de vie qui deviendra un repli confortable et sécurisé au moment de la vieillesse ?

Nous pouvons penser que l'impréparation et l'insuffisance de l'interpellation collective, qui nous confrontent à des situations difficiles, vont évoluer avec les baby boomers, témoins du grand âge de leurs parents.

L'anticipation, l'adaptation du cadre de vie, l'interpellation des élus de cette génération, plus familière des nouvelles communications et de leur utilisation, vont solliciter cette articulation indispensable entre solidarité publique et solidarité privée.

D'ailleurs, à l'instar du plan 2 de développement des services à la personne du 24 mars 2009, qui permet au CESU²¹ de financer « internet pour tous » pour les seniors, les Nouvelles Technologies au sens large s'ouvrent à un usage domestique.

Les NTIC²² auront un rôle multiple : réduire la fracture en maintenant le contact avec la famille, développer les engagements associatifs en intégrant les standards de la normalité (être dans son époque) mais aussi organiser des services d'assistance, d'alerte et de prévention par la transmission instantanée d'informations diverses et choisies. Les nouvelles technologies investissent dans le nouveau marché des seniors, leur développement permettra d'en maîtriser les coûts et d'équiper le secteur de l'habitat abordable, privé ou public.

Le CESE²³ dans son rapport Seniors et Cités (2009) rappelle que le logement joue un grand rôle dans les différences observées en matière d'espérance de vie.

Habitat et logement deviennent des éléments clés pour que les retraités conservent le plus longtemps possible leur autonomie, lorsque les frontières traditionnelles marquant les cycles de vie s'estompent.

Au-delà des enjeux quantitatifs, liés aux classes d'âge, la réponse collective à offrir consiste à donner aux personnes âgées les moyens de rester dans le logement au prix d'une adaptation progressive ou emménager ailleurs, en application du principe de « libre-choix ».

²¹ Chèque Emploi Service Universel

²² Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication

²³ Comité Economique, Social et Environnemental

Pouvoir exercer ce libre-choix amène à aborder les sujets des revenus, des risques, du champ opérationnel de l'action d'adaptation, de la coordination opérationnelle des politiques et de la structure de l'offre d'activités et d'emplois qu'ouvre cette nouvelle dimension.

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

A - LES DOMICILES : les chantiers de l'adaptation

Entre 300 et 400 000 logements neufs environ sont construits chaque année, et le parc existant quant à lui est de l'ordre de 32 millions de logements²⁴.

La juxtaposition des deux nombres serait suffisante pour montrer que toute action qualitative en faveur du logement ne peut passer que par une politique active en faveur de la réhabilitation.

Trois observations complémentaires :

- En 2006, seulement 28 % des logements ont moins de 25 ans.
- Près de 75 % des ménages déjà retraités ont emménagé dans leur logement depuis au moins 12 ans. Ils sont donc peu mobiles²⁵.
- Ils habitent dans des logements dont la construction est antérieure à 1974 pour les trois quart d'entre eux (plus anciens que la moyenne).

Les crédits confiés à l'ANAH (créée en 1971) ont permis de doter d'équipements de base le parc privé. Les PALULOS,²⁶ qui finançaient la réhabilitation dans le parc social HLM, ont eu un effet conséquent dans l'adaptation du logement à loyer faible pour les populations modestes.

L'ANAH a cependant exprimé que ses crédits (désormais financés par le 1 %) ne lui permettent d'accéder que partiellement à la demande de financements de l'adaptation des personnes âgées, et la ligne budgétaire de l'Etat dédiée à la réhabilitation du parc HLM n'a plus de lisibilité propre. La priorité donnée au logement neuf a rendu son utilisation marginale.

En conséquence, les interventions de l'ANAH nécessitent d'être organisées autour de priorités triennales par exemple, pour assurer l'efficacité de ses concours dans le même temps qu'une simplification des procédures d'attribution des financements.

Les évolutions démographiques montrent pourtant que le chantier d'un logement «sain, sûr et économe», c'est-à-dire le logement adapté, ne peut attendre.

Dans le parc privé, les travaux d'adaptation sont le fait des propriétaires occupants, majoritaires (75 %) pour les générations des aînés. Un obstacle important reste à lever dans l'habitat collectif privé : l'accord des copropriétaires.

Bien que les règles du quorum aient été assouplies (la seule majorité simple est requise depuis 2003 pour les travaux d'accessibilité en copropriété) les interventions dans les espaces partagés demeurent peu nombreuses. En 2007, l'ANAH, toutes copropriétés confondues, a traité 450 dossiers.

En ce qui concerne les locataires modestes, la situation est différente selon la nature des propriétaires.

Les bailleurs sociaux ont une politique très active d'adaptation de l'habitat et des logements aux locataires qui vieillissent dans leur parc²⁷. Outre le suivi individuel des locataires, un PSP²⁸ est élaboré sur 5 ans qui définit et planifie la nature des interventions techniques.

D'ailleurs dans les opérations ANRU²⁹, un soin particulier est porté à offrir des logements adaptés aux âges, tant dans la réhabilitation que dans le relogement après démolition.

La rénovation urbaine touche aujourd'hui environ 3,2 millions d'habitants. On constate un taux moyen de 15 % de personnes âgées de plus de 60 ans dans les ZUS³⁰. On peut donc estimer

²⁴ Comptes provisoires du logement

²⁵ La stabilité résidentielle est affirmée à travers l'Europe : les + de 65 ans ont une durée moyenne de 40 ans dans la même aire géographique (source 2007)

²⁶ Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif à Occupation Sociale

²⁷ Appel à projet USH en lien avec la Fondation de France : « Accompagner le vieillissement : des projets dans le parc social au service des habitants »

²⁸ Plan Stratégique du Patrimoine

²⁹ Agence Nationale de Rénovation Urbaine

à 480 000 le nombre de personnes âgées³¹ qui seront concernées par des projets de rénovation urbaine. L'UESL³² en mentionnant que le budget de l'ANRU était financé par le 1%, a rappelé l'attention que les partenaires sociaux portaient au logement des personnes âgées (relogement, adaptation).

La situation est plus diverse dans le parc locatif privé. On ne peut mesurer le niveau d'intervention qu'au travers de l'action de l'ANAH. Le nombre de dossiers d'adaptation financés « ANAH sociale » concernant des logements locatifs, demeure très modeste.

A cette constatation il convient d'ajouter quatre observations :

- Presque 80 % de la population est citadine (agglomérations, aires urbaines, pôles urbains, villes, ...) et la proportion des seniors y est presque identique en 2000,
- Les nouvelles configurations familiales (séparations, notamment) ne sont plus anecdotiques chez les aînés. Toute population confondue, cet état sociologique va faire progresser le nombre de ménages de près d'un quart entre 2000 et 2030.
- 200 000 personnes de plus de 75 ans vivraient dans un logement sans confort.
- Près de 50 % des plus de 75 ans³³ vivent seuls dans leur logement, et, jusqu'à 85 ans 9 personnes sur 10 vivent à domicile.

Ainsi, l'enjeu de l'adaptation de l'habitat à la démographie se situe massivement au sein de l'habitat existant, au cœur des villes et notamment, des centres anciens.

Et la construction neuve ? Elle a un rôle capital. Soutenue, elle propose une offre de logements dont l'adaptation à l'usage est conçue dès l'origine. Elle permet, aussi bien dans le parc privé, que dans le parc social, une mobilité résidentielle des seniors, mais aussi une sensibilisation aux préoccupations urbaines de l'âge.

Elle permet encore d'intégrer les personnes de tous âges, jeunes, familles ou moins jeunes, car bon nombre d'aménagements (qui seront développés dans la deuxième partie) sont utiles et convoités par tous les âges.

Si l'amélioration du stock de logements existants pose un défi majeur, repenser la façon dont on construit les logements neufs est un pari sur l'avenir. C'est préparer la population aînée et les familles à une évolution significative des modes de vie.

L'adaptation, dès la conception, c'est remettre la personne vieillissante au centre du jeu, celui du libre choix.

Les coûts des conceptions adaptables (neuf) ou des adaptations évolutives (ancien) selon certains paliers qui seront développés dans les pistes opérationnelles, doivent prendre en compte les revenus des bénéficiaires.

En écho au risque, à la prévention par l'habitat, au souhait quasi unanime de vieillir à domicile, se pose la question du bénéfice individuel et collectif de l'adaptation du logement au-delà de la qualité du bien-être de vie, en terme de deniers publics.

Une analyse de la FFB³⁴ (annexe 3-13) contributive à la mission, évalue les gains potentiels.

Selon les données de la DRESS³⁵ et du projet de loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2009, le surcoût pour les comptes publics d'une admission en maison de retraite est de 1800 € par an (hors coût des soins).

Au regard d'une hypothèse de travail de travaux réalisés dans le logement d'un coût de 10 000 € avec une intervention maximum de l'ANAH (70 %), soit 8 000 €, le coût est nul pour l'Etat dès lors que la prolongation du maintien à domicile est supérieur à quatre ans. Cependant, il s'agit là d'une hypothèse haute, atteinte seulement dans certaines configurations

³⁰ Zone Urbaine Sensible

³¹ Source ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) 2009. Les interventions prévues sur les logements sociaux, nombre total, 1/7/09 = production 123 433, réhabilitation 211 393, démolition 128 113, résidentialisation 306 589

³² Audition Jean Luc Berho, Vice-Président de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement - 12 mai 2009

³³ Recensement INSEE 1999

³⁴ Fédération Française du Bâtiment

³⁵ Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques

de dossiers (en coût de travaux et en subvention, l'aide de l'ANAH, est en moyenne inférieure à 3 000 €³⁶). En conséquence, le retour bénéficiaire, pour l'Etat, sur sa contribution est généralement plus conséquent et plus rapide que quatre ans.

L'extrapolation du recensement INSEE 2007, montre que les efforts ciblés sur les classes d'âges sont considérables. A horizon 2019/20 la population des plus de 70 ans aura crû de 1,662 million et en 2029/30 de 3,336 millions.

Aujourd'hui seulement 5 % des plus de 70 ans vivent en institution. A défaut de prévenir la dépendance, d'adapter le logement pour cet objectif, les projections partagées³⁷ prévoient 60 000 personnes dans 10 ans et 170 000 de plus dans 20 ans, qui devraient rejoindre un lieu collectif.

Les surcoûts estimés, à hypothèse constante des 1 800 € supplémentaires, si l'ensemble des personnes intègre les maisons de retraite, seraient de 108 millions à 10 ans et 306 millions à 20 ans³⁸.

En Grande-Bretagne, une stratégie nationale a été élaborée en 2008 entre deux « départements » qui connectent la santé, l'habitat (y compris l'accès au jardin) et les soins à partir des constats suivants :

- presque 50 % des propriétaires auront plus de 65 ans en 2026,
- ils sont des contributeurs économiques majeurs, des consommateurs et des votants,
- la dépendance doublera en 2041 et le coût augmentera de 325 % si rien n'est entrepris,
- le logement est soit le problème, soit la solution,
- les coûts des chutes et des décès par insuffisance de chauffage des logements indécents sont importants,
- 51 % des personnes âgées malades vont dans des maisons de soins après une hospitalisation en raison de l'inadaptation de leur logement.

³⁶ Chiffres 2007. 2911 € pour le maintien à domicile de 29300 ménages et 2804 € pour les propriétaires bailleurs sociaux (33780 dossiers)

³⁷ Fondation Abbé Pierre, le rapport 2009 estime à 115000 le besoin en 2015

³⁸ Soit $(599 - 448) \times 12 = 151 \times 12 = 1\ 806$ sur la base des données suivantes :

<i>En moyenne (en euros, par mois, données 2007)</i>	Maintien à domicile	Placement en maison de retraite
APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) diminuée du ticket modérateur	403 (493 - 90)	279 (429 - 150)
ASH (Aide Sociale à l'Hébergement)	0	207 ((1,04 Md / 419 000) / 12)
APL (Aide Personnalisée au Logement)	45 *	113 ((568 M / 419 000) / 12)
Total des aides	448	599
Delta net		151

* *Estimation : FFB. A situation de référence identique (revenus mensuels modestes identiques, personne seule), une personne locataire percevra 25% d'APL en moins à domicile qu'en maison de retraite et une personne propriétaire n'aura pas droit aux APL (on occulte le cas des accédants car on suppose légitimement que les accédants ont fini de rembourser leur emprunt à cet âge). A partir du niveau des APL octroyés en foyer (197 € en 2005 - source des Comptes du logement) diminué de 25% et en prenant en compte le taux de locataires (30% de personnes âgées sont locataires), on arrive, en moyenne, à 45 € d'APL si l'on retient l'ensemble de la population âgée dépendante à domicile*

Après l'organisation d'un large débat public sur le thème « Que voulons-nous faire pour nous-mêmes, pour nos logements, pour l'avenir ? », le logement ayant été considéré comme la solution ; le Plan a été mis en place : adapter les logements des personnes âgées fragiles, sur contribution publique, pour diminuer le coût des soins et la création de nouveaux établissements.³⁹

Il est dommage que l'évaluation de la fragilité de la grille AGGIR⁴⁰, par exemple, n'intègre que partiellement l'habitat.

L'ensemble de ces observations (conjointes), âge, risque, fragilité, prévention, habitat, nécessité d'offrir toute la mobilité quotidienne pour que le corps vieillisse en gardant ses facultés, illustre le fait qu'aucune des solutions, même la plus modeste ne doit être écartée, surtout si elle est reproductible.

³⁹ Department of health (Direction de la santé) et Department for work and pensions (Direction du travail et des retraites) réunis pour National Strategy in an Ageing society (Une stratégie nationale dans une société vieillissante) Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods :

<http://www.communities.gov.uk/publications/housing/lifetimehomesneighbourhoods> (annexe 2-1)

Launch by the Prime Minister and Secretary of State

<http://uk.youtube.com/watch?v=NFkCg2WEaDA>

⁴⁰ Autonomie Gérontologique Groupe Iso Ressources

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

B - LES REVENUS : vers la fin d'une parenthèse heureuse

Pour prendre en compte l'adaptation de l'habitat au vieillissement, on ne peut se satisfaire d'exposer un choix entre la stratégie de la spécialisation, l'entre-soi, le concept de Sun City⁴¹ et la stratégie de la dispersion, c'est-à-dire l'intégration au quartier, à la ville, à son environnement. Par la diversité des situations personnelles de cette population, désormais nombreuse, « les seniors sont un concept en construction »⁴².

La conception, l'adaptation du logement ont un coût (travaux + ingénierie). Au cours du rapport seront envisagés, expériences, partenariats, etc ... mais qu'en est-il de la capacité contributive des personnes âgées elles-mêmes ?

En effet, même si les seniors concentrent une part importante du patrimoine des Français, les situations sont fortement contrastées : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires, biens mobiliers, revenus mixtes, retraites, etc ...

La France compte près de 58 % de propriétaires. Pour les retraités, la proportion atteint 74 %.

Le taux d'accédants culmine pour les générations nées entre 1940 et 1969 : la génération du baby-boom. Le taux de propriétaires âgés a, en conséquence, fortement augmenté.

Pour ceux d'entre eux (la majorité), qui sont propriétaires sans devoir assumer la charge financière de l'accession, le taux d'effort pour le logement est faible, autour de 12 %.

Malheureusement, quel que soit le statut d'occupant des personnes âgées, il contraste avec leurs revenus.

En effet, le rapport de la Fondation Abbé Pierre⁴³ met en évidence que 84 % des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté sont propriétaires de leur logement (ou logés gratuitement). 600 000 personnes âgées (dont 60 % de femmes) vivent avec une allocation de solidarité de 628 € mensuels, ce qui les situe sous le seuil de la pauvreté⁴⁴. La propriété n'est donc pas un rempart contre la pauvreté.

Les difficultés rencontrées par les propriétaires retraités pour entretenir leur logement, mais aussi l'adapter à l'évolution de leur situation (parc plus ancien ou celui des années 1950 à 1970) sont confirmées par la DGALN⁴⁵ et les PACT⁴⁶.

Le niveau de vie des retraités dépend... des pensions versées ! En 1990 le taux de remplacement du revenu par la retraite était de 85 %, 76 % en 2006 avec une diminution prévisible dans les années à venir. Le point critique se situerait à 2015.

A ce propos, Anne-Marie GUILLEMARD⁴⁷ explique comment la France, à la fin de la seconde guerre mondiale a construit son «Etat Social» sur un pacte de générations qui est désormais ébranlé par le vieillissement massif de la population.

En 2005, le niveau de vie moyen des retraités était inférieur de 10 % à celui des actifs, et la projection creuse l'écart avec un pic en 2015.

Aussi, seuls les apports conjugués des retraites, de l'Etat ou des Collectivités et des familles réduisent les inégalités.

Sont également à prendre en compte les effets de la crise de 2008, qui altèrent aussi bien la valeur de l'immobilier que les patrimoines financiers (INSEE mars 2009)⁴⁸, notamment ceux, modestes, constitués pour soutenir «les années retraite».

⁴¹ Né aux Etats-Unis : les personnes âgées avec un revenu important vivent dans des "villages" dont équipements, animations, etc ... leur sont adaptés et réservés

⁴² Monique Boutrand : Seniors et cité rapport 2009 au CESE (Conseil Economique Social et Environnemental)

⁴³ Rapport annuel 2009 Fondation Abbé Pierre : Le Mal-Logement

⁴⁴ Défini au regard de la norme européenne à 60 % du revenu médian

⁴⁵ Direction Générale de l'Architecture du Logement et de la Nature (ancienne DGHUC)

⁴⁶ PACT (Acteurs de proximité des personnes âgées)

⁴⁷ Sociologue : le Monde 22 juin 2009 : les enjeux du vieillissement de la population

⁴⁸ Sans évoquer la conséquence sur les transferts générationnels, aide financière aux enfants ou petits enfants

La rupture de la symétrie entre le mouvement d'allongement de la durée de la vie et celui de l'augmentation des ressources des personnes âgées commence à apparaître nettement. C'est la fin d'une parenthèse heureuse.

En effet, si le taux d'effort lié au logement décroît avec l'âge, il remonte dès l'âge de la retraite. La hausse significative est plus visible chez les locataires de plus de 60 ans, dont les revenus baissent, alors que la «charge logement» demeure inchangée. Le taux d'effort est de 20 % pour les locataires du parc social et de 25 % pour ceux du parc privé.

Se profile, entre autres, l'arrivée à la retraite de générations qui ont connu la discontinuité de l'emploi : chômage, temps partiel, emplois aidés des politiques publiques. La projection européenne rejoint celle de notre pays, le risque de pauvreté est encouru par un sixième des personnes âgées de l'Union européenne, avec une estimation deux fois plus élevée pour les 15 anciens Etats membres.

Certains pays, comme la Finlande, pour rétablir un équilibre de solvabilité pour les personnes âgées, ont adopté un système de retraite à la carte, complété par un Plan de formation des plus de 40 ans pour accroître le taux d'emploi des seniors.

Que dire enfin d'une projection de la situation à l'âge « senior », aujourd'hui celui de la retraite (60, 63, 67 ans) des bénéficiaires du RMI, mis en place en 1988 ?

Sommairement exposé, le contexte économique montre que la représentation des personnes âgées solvabilisées par la retraite et l'épargne, fruit de l'économie des Trente Glorieuses et propriétaires de leur logement qui mettaient à l'abri du besoin toute une génération, est largement remise en cause.

L'une des questions est celle de l'utilisation du patrimoine immobilier, peu liquide, pour améliorer la situation financière des retraités ou réaliser les travaux d'entretien ou d'adaptation nécessaires à leur âge.

Le logement est à la fois un bien de consommation et un bien patrimonial : il faut « dépenser de l'argent pour le maintenir et l'adapter au besoin ».

A l'autre bout de la chaîne, la question est l'assouplissement de l'accès au CESU, notamment préfinancé et fléché par les caisses de retraite, pour compenser les dépenses résiduelles à la charge du retraité non imposable, dont le coût principal d'aménagement a été financé par une intervention publique (l'ANAH par exemple) ou une subvention de collectivité locale.

En ce qui concerne les CESU préfinancés et fléchés, notamment à partir de l'APA, seuls neuf Conseils Généraux les pratiquent et une demande pressante des professionnels s'organise.

Sans aller au-delà du champ d'étude de l'adaptation, il convient de noter les degrés d'intervention sur le bâti et leurs coûts.

Le financement des travaux d'amélioration pour les occupants âgés se heurte à la difficulté de trouver des produits financiers. Les banques, quand elles acceptent de prêter, augmentent le coût du crédit avec l'âge (assurance majorée ou hypothèque).

Reste le micro crédit qui n'a pas fait encore son apparition dans ce domaine.

Une double réflexion est menée par la Commission européenne⁴⁹, qui entend proposer un instrument de micro financement 2010/2013 et par deux parlementaires français⁵⁰ missionnés pour présenter une proposition de loi à l'automne 2009. Les deux réflexions sont, et dans l'esprit, et dans les objectifs, centrées sur le soutien à l'entrepreneuriat (auto-entrepreneurs, TPE ...).

Néanmoins, sans confusion dans le vocabulaire, le micro-crédit, déjà présent avec l'ADIE⁵¹ peut revêtir plusieurs formes, plusieurs objectifs et plusieurs initiatives. Notamment, réfléchir à ce cadre pour permettre aux seniors les plus modestes ou à leur famille, de financer le coût résiduel des travaux d'adaptation pour rester à domicile, est une des approches possibles : les montants en seraient faibles mais le nombre important, pour les plus fragiles économiquement.

⁴⁹ Initiative présentée par la Commission européenne le 2 juillet 2009 (Vladimir Spidla, Commissaire à l'Emploi)

⁵⁰ Mission confiée à Jean-Pierre Georges, Député-Maire de Chartres et Jérôme Bignon, Député de la Somme

⁵¹ Association pour le Droit à l'Initiative Economique

Les espoirs mis dans le prêt viager hypothécaire (créé en 2006), censé vaincre les réticences culturelles fortes au viager, n'ont pas donné d'effets probants. Le produit est complexe, même si son développement doit être envisagé comme une piste sérieuse de solvabilisation du coût des travaux. Pour ne pas alourdir le texte, une première annexe décrit l'environnement du prêt viager hypothécaire (annexe 1-3) et une seconde annexe montre les améliorations des performances possibles du prêt (annexe 2-5). Une étude⁵² a été réalisée dans l'hypothèse du co-financement de la dépendance. Il est évident que l'adaptation du logement s'insère parfaitement dans cette réflexion, bien avant la dépendance, entre aides publiques et résiduel à charge de la personne.

A l'évidence, la disparité des situations individuelles fait que la mobilisation pour le financement de l'adaptation du logement des personnes âgées qui permet de vieillir «en sécurité» à domicile, est partie intégrante des enjeux.

⁵² Extrait du rapport remis par Claude Taffin et Bernard Vorms au Ministère du Travail des Relations Sociales et de la Solidarité le 7 mai 2008

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

C - LES RISQUES : la prévention de la fragilité

Ni dogme, ni fin en soi, vieillir à domicile s'inscrit dans une perspective globale.

Pourtant, les politiques publiques de la vieillesse sont encore très marquées par une conception médicale centrée sur le handicap ou la perte d'autonomie presque comme des synonymes. En conséquence, elles sont trop peu coordonnées et pas assez préventives.

Pourtant, désormais, un ensemble de discours converge : les Associations de personnes âgées, la CNAVTS⁵³, la Fondation Abbé Pierre, les gérontologues, répètent à l'envi... « vieillissement n'est pas maladie ».

En revanche, le vieillissement expose à des risques, dans le logement, et au-delà.

A titre d'exemple, le CERTU⁵⁴ développe une réflexion sur les usagers vulnérables et le partage voirie/espaces publics. En 2007, 68 % des piétons tués avaient plus de 60 ans et 25 % plus de 80 ans. Cette étude complètera notamment les observations des nécessaires aménagements de la mobilité urbaine offerts aux habitants.

Très intéressant également, le travail mené par la Commission de Sécurité des Consommateurs⁵⁵ à propos des accidents de la vie courante et notamment des chutes au domicile des personnes âgées.

Il poursuit un double objectif, celui de la santé publique, qui rejoint les recommandations professionnelles sur la prévention des chutes accidentelles des personnes âgées⁵⁶, (23 février 2006), mais également la prévention qui garantit l'autonomie, notamment celle d'habiter son logement, situation qui crée le risque.

Les éléments intrinsèques au vieillissement (cognitif, mental, auditif, visuel), une mobilité moins fluide, voire un état pathologique, croisent ceux extrinsèques liés à l'environnement, notamment l'inadaptation du logement. Il en va ainsi pour 72 % des chutes souligne l'INVS⁵⁷.

Sans aller jusqu'à l'analyse multifactorielle (toujours profitable), l'observation simple des inadaptations est à la portée des personnes âgées elles-mêmes ou de leurs familles et constitue un champ d'intervention efficace.

Les facteurs extrinsèques de risques de chutes se manifestent par exemple par des seuils mal signalés, des revêtements de sol glissants, un éclairage insuffisant, l'absence de points d'appui, mais aussi la présence inappropriée de tapis ou un encombrement mobilier excessif. Dans de nombreux cas, pour prévenir une chute et empêcher une éventuelle récurrence, une sécurisation du domicile par un réaménagement est suffisante.

Toutefois, dans certains cas, des travaux coûteux sont nécessaires. Ces projets méritent un accompagnement averti.

Chez les plus de 65 ans, les accidents de la vie courante sont constitués pour 80 % par des chutes (à domicile pour 62 % des cas).

Cela signifie 450 000 chutes par an et 10 000 décès.

Cette observation, où se relie l'adaptation de l'habitat, la prévention et la santé, est partagée par le Professeur KEMOUN et Régis HERBIN, Architecte du CRIDEV⁵⁸, mais aussi le Conseil National du Handicap⁵⁹.

Gilles KEMOUN, Chef de Service au CHU de Poitiers a estimé qu'il s'agissait d'un risque majeur pour l'autonomie et a mis au point une méthode de prévention « padchute ».

⁵³ Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse des Travailleurs Salariés

⁵⁴ Centre d'Etudes sur les Réseaux Transports, Urbanisme

⁵⁵ Autorité administrative indépendante présidée par Luc Machard - Annexe 3-5

⁵⁶ Haute Autorité de Santé

⁵⁷ Institut National de Veille Sanitaire

⁵⁸ Centre de Recherche pour l'Intégration des Différences dans les Espaces de Vie Annexe 2-2

⁵⁹ Présidé par Monique Pelletier Annexe 3-7

Régis HERBIN, Architecte, a créé le CRIDEV. Outre une approche design intégrée (le concept de la HQU⁶⁰, déclinée dans une AMO⁶¹ pour tous les habitants) le CRIDEV a fait de la prévention l'un des enjeux de la conception et de l'adaptation des logements : faire de la qualité de vie un projet pour tous.

Reliant cette conception à la prévention mais surtout à la qualité de vie, Régis Herbin présente une approche intéressante : la chaîne d'usage.

Elle part du lieu le plus privé, celui où la personne a le moins d'autonomie, vers le plus ouvert. Elle suit le chemin de la décision « d'aller quelque part » dans la maison, dehors, etc...

En mêlant esthétique abordable et techniques appropriées connues des professionnels, en dehors des modèles (le Modulor⁶²), le CRIDEV a travaillé sur les fragilités des personnes âgées qui apparaissent avec l'âge à partir des données sensorielles⁶³.

Ce sujet des fragilités a été abordé⁶⁴ par le professeur Gabor ABELLAN VAN KAN⁶⁵ qui a souligné la nécessité de les dépister pour prévenir la dépendance. Il a en outre insisté sur les conséquences des risques de chute mais surtout sur les facteurs de prévention, dont l'activité physique.

L'appréhender comme un état normal évite que les personnes âgées ne se démotivent elles-mêmes. En effet, les personnes vieillissantes refusent de demander spontanément les adaptations de confort.

Traiter l'enjeu des risques naturellement liés à l'avancée de l'âge permet, à coût supportable, avec une approche préventive souple et empirique, parfois hors norme, d'assurer le confort de vie à domicile pour le plus grand nombre de personnes âgées.

⁶⁰ Haute Qualité d'Usage

⁶¹ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

⁶² Modulor : Le Corbusier, 1943

⁶³ Sensoriel, cognitif, mental, auditif, visuel

⁶⁴ 19^e congrès de Gériatrie Paris 9 juillet 2009

⁶⁵ Gérontologue, Toulouse

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

D - DE LA VIEILLESSE AU VIEILLISSEMENT : construire la coordination

Le 20e siècle nous renvoie une image régressive de la vieillesse.

Il faut dire que l'approche sémantique n'est pas valorisante : l'état de la vieillesse, la dépendance des personnes âgées, les « places » d'hébergement ou de maisons de retraite, (ajouté au relais médiatique de la maltraitance). Tout cela n'est guère encourageant.

Considérée au travers du risque⁶⁶ qu'est la dépendance, la vieillesse est ancrée dans l'image dépréciative de la vision médicalisée (bénéficiaires de pensions, inactifs, etc ...) pour l'opinion publique et les personnes âgées elles-mêmes. Difficile alors, pour les jeunes retraités, de se projeter sereinement vers le grand âge.

Depuis le rapport Laroque (1962, Haut comité consultatif de la population et de la famille) qui a posé les bases d'une politique vieillesse, les orientations des 6^{ème} (1972) et 7^{ème} plans (1978) sur le soutien à domicile, mais aussi les lois du 30 juin 1975 (les institutions sociales) ou du 31 juillet 1991 qui sonnent le glas des hospices au profit des maisons de retraite, notre politique a été rénovée.

Pour autant, les politiques « vieillesse » demeurent l'apanage de la Santé et de l'Action sociale, qui ont su nouer des partenariats entre elles au fur et à mesure que la réglementation s'est affirmée.

Le grand absent est le vieillissement. Comment évoluer d'une politique de la vieillesse vers celle du vieillissement ? La démographie, la prévention des fragilités naissantes, l'accompagnement de la baisse des revenus, le coût nécessaire pour multiplier les lieux d'accueil collectifs et en modifier l'image, et, enfin, le souhait exprimé par les personnes elles-mêmes, souhait constaté par les sociologues et les scientifiques, les sondages d'opinion, de vieillir chez elles ... comment intégrer toutes ces réalités objectives ?

L'absence de culture partagée entre les acteurs de l'habitat et ceux du médico-social qui traitent de l'âge, pourrait s'estomper dès lors que sera affiché l'objectif de « désenclaver » la politique ciblée sur l'âge pour aller vers une démarche qui associe les acteurs dans une progression avec une évaluation de l'efficacité. L'esprit pourrait être celui des démarches RSE⁶⁷ pour les entreprises, ou Agenda 21 pour les acteurs publics.

La démarche de la MSA⁶⁸ est à ce titre intéressante: en 2000, le projet « logement-habitat » ; en 2003, l'évaluation positive ; en 2008, le développement du projet avec les « sites –habitat » qui, entre autres, forment les travailleurs sociaux à la question du logement.

A l'image du modèle anglais issu du rapport « Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods » (op.cit.) l'amélioration du logement est considérée comme l'une des clefs de voûte de la prévention, mieux admise par la population pour peu que ces adaptations de confort d'usage, de sécurité, de mise aux normes, soient conçues avec une approche esthétique qui plaise aux occupants et à leur famille. Le design devient source d'innovations domestiques, au-delà de l'esthétique⁶⁹.

Dans ce cas, l'habitat n'accueille plus, a priori, un équipement spécialisé pour une population donnée, mais offre une approche neutre et transversale de l'équipement « gérontologique ».

Il est possible que cette perception mette quelques années à s'imposer, mais la conviction est forte qu'elle s'installera à force « d'innovations périphériques » comme les nomment les sociologues. Et le programme confié au PUCA⁷⁰ sur « le logement, design pour tous », y contribuera.

⁶⁶ Travaux 2008 du Groupe Risque et Protection du Centre d'Analyse Stratégique

⁶⁷ Responsabilité Sociétale des Entreprises

⁶⁸ Mutualité Sociale Agricole : presque 5 millions de bénéficiaires dont plus de la moitié est retraitée et à revenus très faibles

⁶⁹ Les adaptations font écho à l'univers médical, l'enjeu consiste à ce que ces objets utilisés dans l'intimité du logement bénéficient d'une approche marketing autour d'un marché naissant dont l'esthétique emportera l'appréciation des consommateurs et de leurs familles

⁷⁰ Plan Urbanisme Construction Architecture

La préservation progressive de l'autonomie comme mode de vie se prépare de manière multiple.

Du concept des Nations Unies à celui de l'Union européenne, la lecture progressive va du « vieillissement réussi » (1997 - l'adaptation au nouveau rôle social du retraité), au « vieillissement, en restant actif » (1999 - ou comment éviter les comportements de désengagement), au concept « bien vieillir » (2007) complété par le Conseil européen avec les réflexions « vieillir dans la dignité » (2009).

Dans ce champ, la France a été très réactive après la canicule de 2003. Les Plans « Solidarités Grand Age » déclinés dans le Plan « Bien Vieillir » portent une ambition forte et un partenariat essentiel avec les élus.

Le Plan « Bien vieillir » fixe d'emblée ses objectifs autour du « vieillir actif » des 50-70 ans pour organiser une prévention ciblée. Cependant, dans les 9 grands axes, la dimension du logement est seulement évoquée dans l'axe 6 (habitat intergénérationnel, traité en deuxième partie du rapport), et autour de l'axe 7, le « bien vieillir » au niveau local, puis dans l'axe 8 pour la création des 100 places en maisons-relais pour les personnes âgées exclues.

Au-delà des objectifs, le Plan piloté par la DGASS⁷¹, conserve une approche très médicalisée dans sa conception et ses orientations. Il est d'ailleurs symptomatique de constater que tant le comité de pilotage, que les groupes de travail ont rassemblé des compétences pour l'essentiel issues du monde de la santé et aucun représentant du monde de l'habitat ou du logement.

Il en va de même pour le label « Bien vieillir – vivre ensemble », adapté de celui « villes amies des aînés » conçu par l'OMS⁷² et son réseau naissant de 33 villes dans le monde.

Le Royaume Uni, pour son intervention, a choisi une adaptation des recommandations générales des Nations Unies (moins ciblées que celles de son agence spécialisée qu'est l'O.M.S.), qui intégrait l'habitat comme l'un des éléments centraux de la prévention : « living longer, living better »⁷³.

Il est prévu que le Plan « Bien Vieillir » soit revu en 2009, sans doute pour être orienté vers l'objectif européen du « vieillir dans la dignité ».

Ce serait l'occasion d'associer l'habitat comme élément de jonction opérationnel des politiques en écartant le principe du cloisonnement qui ne permet pas une efficacité optimum.

Sans entrer dans une longue énumération des intervenants et financements de la politique des personnes âgées, il est évident que leur nombre ne favorise pas une lisibilité des actions pourtant nombreuses et avancées de notre pays : l'ANAH (avec un budget qui ne permet pas d'entreprendre une action à la hauteur des besoins), les crédits d'impôts, les caisses de retraites, les branches vieillesse et famille de la protection sociale, l'APA et la mise en place en 2002 de la CNSA⁷⁴, les aides personnalisées au logement, les contributions des collectivités. Qui est sûr de ne pas en oublier ? Le paysage est complexe.

Là encore, le débat existe. Le soutien à la politique du logement depuis 1977 est structuré autour de l'aide à la pierre, le soutien de la politique vieillesse est basé sur l'aide à la personne qui reprend d'ailleurs des prestations logement. Ce sujet constitue à lui seul un défi à part entière.

L'approche qui privilégie l'état de la personne sans prendre en compte l'état de son habitat ne peut être qu'incomplète.

⁷¹ Direction Générale des Affaires Sanitaires et Sociales. Lancé le 15 juillet 2009 par Madame le Ministre de la Santé et Madame la Secrétaire d'Etat aux Aînés

⁷² Organisation Mondiale de la Santé

⁷³ « Vivre plus longtemps, vivre mieux »

⁷⁴ Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

E - L'ADAPTATION DE L'HABITAT : un gisement d'activités et d'emplois à valoriser

Pour terminer le tour d'horizon des enjeux qui se dessinent autour de l'adaptation de l'habitat, l'activité et l'emploi seront brièvement abordés.

Tout a été dit sur la démographie, le soin à apporter à la génération intermédiaire, les revenus, les risques, ce grand chantier qui s'ouvre à nous pour repenser notre mode de vie et nos liens.

Pourtant il faut garder à l'esprit que ce n'est plus à l'aune des analyses prospectives que le challenge se présente, mais à celui, immédiat, des observations, qui nécessite que nous nous organisions dès maintenant.

Les chiffres record du domaine des services à la personne (1,9 millions de salariés, 15,6 milliards d'euros de chiffres d'affaires, et une croissance de 10% par an) concentrent les attentions du monde politique et économique, notamment les Chambres de Commerce et d'Industrie et les Chambres de Métiers.

Au-delà du marché immobilier neuf et spécifique, presque inexistant en 2005, qui s'organise avec une ingénierie appropriée pour offrir des logements innovants, adaptés et adaptables, l'autre marché d'avenir est celui de l'adaptation de l'existant.

Ce marché recouvre des situations très diverses parce que « le bâti commande ».

Le plan de développement des services à la personne, notamment dans sa phase II, est un catalyseur pour faire travailler ensemble les acteurs (en réseau) et la personne âgée, au cœur du dispositif.

L'IPSOS a relevé quelles sont, dans l'ordre, les demandes des personnes âgées :

- l'adaptation du logement
- les services de proximité
- la sécurité
- des transports publics accessibles

La première préoccupation, pour ce qu'elle a de plus simple, rentre dans les activités des services à la personne.

Or, les prestations de services à la personne sont souvent considérées comme peu qualifiées et pas assez professionnalisées, y compris dans l'adaptation des logements. C'est une activité singulière au croisement de la politique de l'emploi et de la politique sociale qui s'exerce dans un rapport où prestataire et client interagissent. Le lien de confiance doit être fort, la qualification et la professionnalisation y participent.

La VAE⁷⁵ permet la professionnalisation, la structuration des métiers et la progression dans l'emploi et le statut⁷⁶. Souple et ouverte à tous ceux qui justifient de trois ans de salariat, de bénévolat, à temps plein ou partiel, continus ou non, en lien avec la qualification souhaitée, elle s'acquiert sur la base de référentiels selon des modalités précises.

Elle est une des passerelles à enrichir et à développer pour une réponse-métier aux nouveaux besoins qui s'expriment notamment dans les métiers artisanaux du bâtiment.

Lors de l'audition de l'Association des Départements de France, la VAE a été abordée notamment pour les jeunes niveau V⁷⁷ et les jeunes seniors, deux catégories touchées par le chômage. La génération pivot des 55-70 ans, expérimentée, engagée dans le bénévolat, serait intéressée, notamment pour percevoir un complément de rémunération.

⁷⁵ Valorisation des Acquis de l'Expérience

⁷⁶ Le Monde, samedi 18 juillet 2009 : en 2009 encore au moins 120 000 jeunes ont quitté l'école sans aucun diplôme

⁷⁷ Niveau V : niveau de la formation équivalent au BEP ou CAP et par assimilation au CFP (Certificat de Formation Professionnelle pour Adulte, 1^{er} degré) (Source DGEFP - Direction Générale de l'Emploi et de la Formation Professionnelle)

L'accompagnement des personnes âgées pour optimiser un comportement économe en énergie⁷⁸ avec ou sans adaptation du logement, ou une approche plus ciblée des personnes âgées classées GIR4⁷⁹ (de faible dépendance) qui absorbent 50% de l'APA et pour lesquelles il s'agit bien d'adapter le domicile, ont été abordés.

L'aide fiscale mise en place, lors du recours aux services à la personne, avec le CESU comme moyen de paiement, permet de financer une partie de cette activité sectorielle liée à l'habitat. En mars 2009, ce champ a été élargi notamment à l'audit éco-habitat et à la prévention des accidents de la vie courante.

La vocation de ce service est de concourir à la préservation de l'autonomie des personnes âgées, par des petits travaux ou l'installation d'équipements de sécurité comme les détecteurs de fumée, ou encore en assurant une « mise en sécurité du domicile ».

La Commission de la sécurité des consommateurs, associée à l'ANSP⁸⁰, attire l'attention collective sur l'impérieuse nécessité de mettre en sécurité les logements des plus de 70 ans. Ensemble, elles proposent la mise en place de CESU préfinancés et fléchés. Les financeurs pourraient être les Conseils Généraux dans le cadre du versement de l'APA, les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les institutions de prévoyance, qui tous, assument financièrement les conséquences du risque. Pour avoir évalué la nature du risque au domicile, son coût, les interventions faibles qui sont nécessaires pour y remédier, la proposition sera reprise dans le rapport.

Cependant l'ensemble des interventions techniques au domicile sollicite un savoir-faire, une connaissance des règles de l'art, la capacité d'adapter les situations particulières, de la personne et du bâti. Les artisans et les petites entreprises du bâtiment ont ce savoir-faire et sont force de proposition comme l'exposera la partie II.

D'ailleurs les activités décrites dans le plan « Services à la personne » font pour beaucoup d'entre elles, partie de leur métier.

Mais seules les entreprises habilitées par le Ministère du Travail peuvent faire bénéficier leurs clients de l'avantage fiscal, à condition de réaliser 100 % de leur activité dans le champ des services à la personne. Cette règle exclut, de fait, une large partie des entreprises artisanales dont le marché n'est pas mono-activité. Elles ne peuvent pas faire bénéficier leurs clients de l'avantage fiscal, ni avoir accès au CESU, alors que la proximité territoriale fait d'elles un acteur sollicité. La loi du 20 juillet 1983 leur permet de se regrouper en coopératives ou en GIE. Cette organisation permet de satisfaire la condition d'exclusivité d'activité, à laquelle se conforme la coopérative.

Les professionnels souhaitent faire évoluer cet environnement réglementaire, soit :

- en autorisant l'habilitation pour les artisans, sans exiger l'exclusivité d'activité, mais en conservant une comptabilité spécifique,
- en sécurisant et favorisant les regroupements d'artisans sous forme coopérative.

En 2007, Yves VEROLET, rapporteur de l'avis du CESE sur le développement des services à la personne, avait proposé un ajustement réglementaire de même nature.

Certains départements ont développé l'expérience de la coopérative d'artisans. Le réseau des Chambres de Métiers d'Aquitaine (annexe 3-4) s'est engagé, avec l'appui du Conseil Régional, à expérimenter deux coopératives artisanales. L'une en milieu urbain, la Communauté Urbaine de Bordeaux, et l'autre en milieu rural, en Dordogne.

Pour rejoindre une initiative qui sera développée en partie II, les Chambres de Métiers d'Aquitaine pensent qu'il conviendra de faire progresser l'habilitation vers la labellisation ou la certification, plus proche d'une démarche qualité de services.

⁷⁸ A l'image du module « J'écogère mon logement » (Ciliopée Hermitage en Lot-et-Garonne)

⁷⁹ La grille AGGIR définit six groupes iso ressources, qui déterminent les degrés de dépendance de la personne âgée pour fixer l'APA qui est ouverte aux groupes de 1 à 4 (le groupe 1 correspond aux personnes âgées confinées au lit). Les personnes âgées GIR 5 et 6 peuvent bénéficier des prestations d'aide ménagère

⁸⁰ Agence Nationale des Services à la Personne

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

F - A l'exposé des enjeux, multiples, une question reste en suspens : à quel âge « on est vieux ? ».

Pour commencer un cycle de conférences sur le vieillissement et le logement⁸¹, le CECODHAS⁸² et la Fédération des ESH ont confié à Opinion Way⁸³ (annexe 2-3) le soin de poser cette question aux « opinions publiques » de trois pays : la Grande-Bretagne, la France et l'Espagne.

A la question, « à partir de quel âge diriez-vous d'une personne qu'elle est AGÉE ? », l'Espagne répond en moyenne 65,1 ans, la Grande-Bretagne 69,3 ans et la France 70,5 ans. A la même question, mais qui vise non plus la personne âgée mais la personne VIEILLE, les âges moyens avancés sont : 80,4 ans pour l'Espagne, 71,4 ans pour la Grande-Bretagne et 79 ans pour la France.

Il est symptomatique de voir les différences d'appréciation par pays. Comme le précisaient tout à la fois Hugues CAZENAVE, Président d'Opinion Way et Jean-Christophe GIESBERT, Président de Giesbert et Associés, ou encore Frédéric VACAS d'IPSOS, dans l'approche qui est faite du vieillissement ou confusément de la vieillesse, « c'est de nous dont on parle ».

Chacun d'entre eux souligne que le vieillissement est un thème cher à l'opinion publique dont la sensibilité est liée à la confrontation de situations connues de leur entourage. L'approche très concrète et très quotidienne du logement y prend une part prépondérante.

Tous les trois mettent en évidence l'implication forte des élus et du Ministère.

Ils associent aussi l'engagement des acteurs économiques qui donne au vieillissement une vision de progrès et de développement de nouveaux marchés techniques mais aussi de développement d'emplois.

Dans la partie sur les innovations et les reproductions, le logement idéal est esquissé, sans y donner une réponse, mais la confiance se crée autour de la capacité d'inventer, de reproduire les initiatives pour le bénéfice des personnes qui avancent en âge et/ou qui y pensent avec sérénité.

⁸¹ 16 avril 2008, Parlement européen Bruxelles, 27 février 2009 Conseil Régional d'Aquitaine Bordeaux

⁸² Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social

⁸³ Sondage réalisé du 31 mars au 4 avril 2008

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

Selon un sondage réalisé par TNS Sofres, pour la Fondation Caisse d'Epargne et Solidarités en juin 2006, « Logement : entre solidarités et exclusions », **plus d'un français sur 6** est confronté au problème du logement pour un proche âgé.

Cela signifie une vraie préoccupation de l'opinion publique, qui rend nécessaire de proposer des solutions innovantes, abordables et reproductibles.

Pour ouvrir cette possibilité, une politique publique de l'adaptation de l'habitat est indispensable car :

- le parc actuel de logement n'est pas adapté, tant qualitativement, que quantitativement, aux besoins naissants du fait du vieillissement démographique,
- les revenus des personnes âgées étant amenés à diminuer, ceux-ci ne pourront prendre en charge seuls, les coûts liés à l'adaptation,
- le caractère adapté des logements est un facteur de prévention des risques et de la fragilité,
- la coordination avec les autres politiques publiques du vieillissement est à construire,
- l'adaptation de l'habitat représente un gisement d'activités et d'emplois à valoriser.

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

A - LA PRODUCTION NEUVE

Comme nous l'avons précédemment souligné, la production neuve contribue au renouvellement du parc de logements à hauteur de 1% par an. La construction de logements neufs adaptés ne résoudra donc pas à elle seule les besoins liés à l'évolution démographique que nous allons connaître dans les prochaines années. Cependant, il s'agit de concevoir les logements de demain qui pourront accueillir le plus grand nombre de types d'usagers possible, les accompagner dans leur vieillissement le plus longtemps possible, et surtout leur donner envie d'y habiter.

1) Les environnements favorables

En aspirant majoritairement à se maintenir à domicile le plus longtemps possible, les personnes âgées expriment avant tout le souhait d'une existence qui se poursuit sans rupture, d'un vieillissement vécu comme processus banalisé, sans l'arrachement d'un départ en hébergement ou le retrait du monde dans un espace désormais isolé.⁸⁴

Dès lors, l'adaptation du territoire de vie est tout aussi essentielle que l'adaptation du logement.

Nous avons évoqué en introduction la nécessité de prévoir une fluidité des déplacements entre les trois espaces de vie : privé (logement), collectif (immeuble), et public (voirie). Cette accessibilité, déclinée jusque dans l'espace public, est une condition nécessaire pour un déplacement autonome dans le quartier, dans la ville, dans son environnement proche, mais insuffisante pour déclencher un tel déplacement. Quels facteurs inciteront les personnes âgées à sortir de chez elles et ainsi à continuer de participer à la vie du quartier, de la Cité ?

Dans le cadre d'une réflexion conjointe⁸⁵ sur l'adaptation des documents d'urbanisme et de planification au vieillissement de la population, ICADE⁸⁶ a réalisé entre fin septembre et fin octobre 2008 une expérimentation visant à déterminer les critères caractérisant les environnements favorables à une bonne qualité de vie des personnes âgées, au-delà de l'accessibilité des lieux publics.

Dans un premier temps, des entretiens semi-directifs ont été conduits auprès de femmes seules âgées de plus de 80 ans du 8^{ème} arrondissement de Lyon afin de classer par ordre de priorité⁸⁷ trois critères principaux : la présence de commerces et services, la présence de transports en commun et la présence d'espaces publics (parcs, squares et places publiques), chacun de ces critères comprenant une série de sous-critères. Au terme de l'analyse, l'importance des « commerces de proximité » est clairement apparue devant les « transports en commun » puis les « espaces publics de qualité ». Parmi les transports en commun, le bus était préféré au tramway, lui-même préféré au métro. Sur la base de ces résultats, une cartographie a été établie, faisant apparaître quatre catégories d'environnements : favorable, moyennement favorable, peu favorable, défavorable.

Dans un second temps, afin de vérifier si les préférences exprimées correspondaient aux usages, une expérimentation a été conduite avec les habitantes (femmes seules de plus de 80 ans) de deux résidences du 8^{ème} arrondissement de Lyon, l'une située dans un environnement « favorable » et l'autre dans un environnement « peu favorable » au vu de la carte établie précédemment.

⁸⁴ Dans l'étude (juillet 2009) de l'observation Altana – Opinion Way du consommateur, les sondés disent à la fois que leur logement compte de plus en plus (62 %) et qu'ils souhaitent y passer plus de temps (63 %) en privilégiant l'esthétique intérieure. Ce point de vue est confirmé par le sondage pour la Fédération Hospitalière de France de janvier 2007 : presque 50 % des Français ont une opinion défavorable des maisons de retraite

⁸⁵ Avec l'Agence d'Urbanisme de Lyon, la ville de Lyon, les universités Lyon 2 (psychologie), et Lyon 3 (aménagement)

⁸⁶ Filiale Caisse des Dépôts et Consignations

⁸⁷ A l'aide de la Méthode Hiérarchique Multicritère (MHM) de Saaty (1980)

Pendant une semaine, elles ont porté un traceur GPS lors de chaque sortie. Les résultats montrent que celles du premier ensemble sont sorties plus souvent que les secondes et à 75 % dans un rayon de moins de 500 m. Les personnes du second ensemble ont parcouru à pied des distances plus grandes (plus de 700 m) et ont eu plus tendance à se rendre dans le quartier commerçant le plus proche par les transports en commun. Elles ont par ailleurs eu moins d'interlocuteurs au cours de la semaine que les premières.

Cette expérimentation a permis de classer les lieux selon le nombre de visites. Dans l'ordre décroissant, nous avons pour les 4 « premières places » : la boulangerie (18,93 %), le marché (13,99 %), la pharmacie (11,11 %) et la presse (10,69 %).

Dans le même ordre d'idée, la MSA a noté que les lieux de culte (église) figurent parmi les « services » de proximité de l'habitat souhaités par les personnes âgées en milieu rural.

Il en va de même pour l'expérience menée par 15 volontaires de plus de 75 ans de l'Association Old'up pour le compte de l'Hôpital Broca (A.P. Hôpitaux de Paris). Ils ont été le sujet d'une observation fine de leurs déplacements dans le cadre d'une recherche sur la prévention des chutes.

Pour toutes ces études, l'environnement favorable à une bonne qualité de vie des personnes âgées correspond plutôt aux centres-bourgs ou quartiers urbains riches en commerces de proximité.

La localisation en centre-bourg est ainsi, pour le Conseil Général du Rhône, une des conditions pour l'implantation des nouveaux logements adaptés aux personnes âgées dépendantes qu'il conçoit en partenariat avec les Caisses de retraite, la FRC⁸⁸ et la FRB⁸⁹. Ils seront insérés de manière diffuse, mais représentent 20% des logements nouveaux afin de respecter le quartier et les habitudes.

Les concepteurs des « Quartiers de seniors », résidences de maisons individuelles adaptées au handicap et à la dépendance en milieu rural, expliquent :

« Nous avons constaté que notre concept s'intègre parfaitement, aujourd'hui, dans les communes rurales de 1000 à 5000 habitants, mais que la demande évolue d'ores et déjà vers des zones situées à +/-25 kms des agglomérations urbaines (5 à 50 000 habitants), futurs pôles de développement des 25 prochaines années. »

Les communes où les « Quartiers » sont implantés, sont choisies à partir d'une grille de plus de 150 critères, la présence de commerces et d'au moins un médecin âgé de moins de 55 ans étant déterminante. Les résidences attirent ainsi un certain nombre de personnes âgées contraintes de quitter un domicile inadapté mais surtout issues de villages non équipés, où la vie sociale et commerciale se tarit.

D'autres promoteurs comme ICADE Solidarité Patrimoine et VIVALIB inscrivent la proximité d'un EHPAD⁹⁰ sur la liste des critères, afin d'assurer la fluidité du parcours de vie des seniors. Les personnes âgées qui le souhaitent ou le nécessitent peuvent de ce fait s'y rendre de jour pour des soins ou simplement pour un repas. Quand elles ne peuvent plus se maintenir à domicile, elles ont alors la possibilité de s'installer dans un hébergement connu, situé dans le même quartier, et donc avec la possibilité de garder les mêmes contacts sociaux.

Lorsque de tels équipements, commerces ou services, n'existent pas sur le territoire, il convient alors de les prévoir et de les organiser dans le cadre d'un projet d'urbanisme en lien avec les collectivités locales. Cette question sera plus spécifiquement abordée dans la partie « Adaptation des territoires de vie ».

ICADE/Solidarité Patrimoine a, par exemple, lancé un quartier expérimental de 280 logements à Chevilly-Larue (région parisienne) répartis en 5 programmes, avec notamment 129 logements sociaux (financement PLUS⁹¹, PLAI⁹², accession sociale et

⁸⁸ Fédération Régionale des Constructeurs

⁸⁹ Fédération Régionale du Bâtiment

⁹⁰ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

⁹¹ Prêt Locatif à Usage Social

logements dédiés), 42 logements en locatif libre, des commerces et une maison médicale. Les habitants âgés des 12 logements adaptés qui seront construits bénéficieront donc de cette proximité.

2) La prise en compte des besoins d'un nouveau public : les personnes vieillissantes

Sortie de la question de l'hébergement, l'adaptation au vieillissement représente un champ nouveau pour l'habitat et ses acteurs. Ceci explique que les phases d'exploration, voire de recherche et développement, constituent actuellement une part importante des programmes d'adaptation. Elles portent plus particulièrement sur l'analyse et la prise en compte des besoins des personnes vieillissantes, public qui concernait auparavant essentiellement les acteurs de la santé et du social.

Une bonne connaissance des capacités et incapacités des personnes âgées permet de définir les spécifications techniques dès le cahier des charges. Mais, attention aux fausses bonnes idées qui se révéleraient être sources de risques plus grands.

Il est intéressant de noter les propos de Maurice TUBIANA, Président de Old'up.⁹³ « Les besoins du million de personnes qui circulent en fauteuil roulant sont très différents de ceux des dix millions de personnes vieillissantes qui se déplacent sans difficulté sur un terrain plat, mais hésitent à descendre un escalier sans rampe ou ont du mal à entrer ou sortir d'une baignoire sans barre d'appui, toutes difficultés solubles à peu de frais ».

La Directrice Générale de VIVALIB, qui a développé un programme privé d'habitats évolutifs, insiste sur l'importance de cette phase de recherche et d'exploration pour déterminer les aménagements « vraiment adaptés ». L'idée de mettre un chemin lumineux entre la chambre et les toilettes pour que les personnes âgées puissent se diriger sans risque de chute quand elles se lèvent la nuit est intéressante, à condition que les points lumineux ne soient pas au sol, disent les gérontologues sollicités. Les personnes essaient de les enjamber par réflexe, et risquent de chuter. Elles doivent en conséquence se situer de préférence à quelques dizaines de centimètres du sol, le long des murs qui conduisent de la chambre aux toilettes. Cette approche a été confirmée par le CRIDEV, le CNH⁹⁴ et sa mise en œuvre s'insère dans la perspective « design pour tous ».

La collaboration active, en amont avec les spécialistes est un gage d'efficacité.

Le groupe de travail réuni par le Conseil Général du Rhône pour mettre au point un cahier des charges de logements adaptés aux personnes dépendantes a bénéficié du concours d'ergothérapeutes et de gérontologues. De même, des promoteurs ou bailleurs tels ICADE et ADOMA ont intégré des spécialistes du vieillissement dans leurs équipes.

La consultation des personnes âgées par le biais d'enquêtes est aussi fréquente pour cerner, au plus près de la réalité vécue du quotidien, les difficultés et les attentes de ce public.

Pour mettre au point son label HSS⁹⁵, le réseau de S.A. d'HLM DELPHIS a lancé en 2005 une enquête auprès de 400 personnes âgées réparties sur 4 sites en France. Les questions à choix multiples portaient notamment sur les points suivants :

- les équipements gênants du logement : « êtes-vous gêné(e) par l'utilisation de certains équipements dans votre logement ? : la hauteur des prises électriques ; le nombre de prises électriques ; l'ouverture ou la fermeture des fenêtres ; (...) ; la hauteur de l'évier de la cuisine ; la baignoire ; la douche (...) »

⁹² Prêt Locatif Aidé d'Intégration

⁹³ Exposé devant l'Académie des Sciences et de Médecine 2009

⁹⁴ Conseil National du Handicap

⁹⁵ Habitat Senior Services

- les équipements utiles : « Parmi les équipements suivants, lesquels vous seraient utiles dans la vie de tous les jours ? (très utile, plutôt utile, plutôt pas utile, pas utile du tout, je l'ai déjà) : une douche à la place de la baignoire ; une robinetterie plus facile à manipuler ; une chaîne pour entrebâiller la porte ; (...). »
- les obstacles dans l'immeuble : « Quelles difficultés ou quels obstacles rencontrez-vous dans votre immeuble ? : l'interphone, le poids/l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble ; l'accès aux boîtes aux lettres (...). »
- les obstacles à proximité de l'immeuble : « Etes-vous gêné(e) pour vous déplacer à proximité de votre immeuble ? Oui/Non ; Si oui, pourquoi ? : voirie, chemins ou trottoirs en mauvais état ; absence de bancs pour se reposer ; (...). »

Selon une approche par la qualité d'usage, le bureau d'études CRIDEV a dressé pour chaque type d'espace (espace intime de la chambre et des sanitaires, espace privé du logement, espace semi-privé des paliers d'étage, espaces collectifs de l'immeuble, abords de l'immeuble, espaces urbains de proximité) une première liste des besoins et usages à satisfaire pour les personnes âgées vieillissant à domicile. La liste détaillée est reproduite à l'annexe 2-2. Elle peut alors servir de référentiel pour déterminer les adaptations techniques à réaliser.

La consultation des personnes âgées peut aller jusqu'à une participation directe à l'élaboration du cahier des charges, comme ce fut le cas pour le Hameau du Béarn à Longwy (ESH⁹⁶ BATIGERE). Cette méthode a été choisie pour une double raison : d'une part, afin de définir les aménagements et équipements répondant au plus près aux besoins des personnes âgées, et d'autre part afin qu'elles s'approprient par anticipation ces équipements. L'enjeu était en effet de surmonter la réticence de ces personnes à quitter leur logement inadapté et inadaptable pour des logements neufs adaptés. Les personnes âgées constituées en panel pour le projet ont été amenées à réfléchir aux difficultés actuelles de vie dans leur logement, à leurs attentes et besoins d'usage. Ces éléments ont ensuite été traduits en schémas et équipements. Après arbitrage du bailleur, notamment pour les contraintes financières, un architecte en a dessiné les plans définitifs.

3) Les cibles

Pour quel(s) type(s) d'usager(s) doivent être conçues et réalisées les adaptations ?

Placer le curseur de telle manière que les adaptations permettent d'accompagner le vieillissement le plus longtemps possible (jusqu'au plus haut degré de dépendance possible), mais tout en convenant à un public qui vieillit longtemps autonome, semble être la solution convoitée.

Les logements «VIVALIB» sont conçus pour accueillir différents niveaux d'équipements, certains installés à la livraison, d'autres en option, afin d'évoluer avec la situation physique (et psychique) des personnes jusqu'à la grande dépendance.

Les logements adaptés conçus à l'initiative du Conseil Général du Rhône sont quant à eux prévus dès l'origine pour des personnes âgées dépendantes.

La grille AGGIR, qui classe les personnes âgées (GIR 1 à 6) en fonction de leurs capacités à accomplir sans aide les actes de la vie quotidienne, peut constituer un cadre de référence.

Dans une recherche-action menée sur un parc HLM en région parisienne dans le cadre du programme « Vieillesse de la population et habitat » du PUCA, le CRIDEV cible les personnes âgées semi-autonomes (correspondant au GIR 3), estimant qu'en deçà (GIR 1 et 2) les adaptations deviennent trop spécifiques pour être généralisées à tous les logements destinés aux personnes vieillissantes.

⁹⁶ Entreprise Sociale pour l'Habitat

4) Les paliers d'adaptation

Quel logement permettra de satisfaire les besoins du plus grand nombre de personnes âgées vieillissantes ?

Dans les échanges lors des auditions, a émergé comme une évidence, à travers la question de la cible, celle des paliers d'adaptation et de l'évolutivité du logement.

Quatre paliers peuvent être distingués :

Palier 1 : Des « logements sains, sûrs et économes »⁹⁷

Avant toute chose, et ceci ne concerne évidemment pas uniquement l'habitat des personnes âgées, les logements doivent être sains et sûrs, c'est-à-dire répondre aux normes de sécurité (système électrique, incendie, catastrophe naturelle...) et ne pas présenter de risque majeur pour la santé de leurs habitants (saturnisme, qualité de l'air intérieur etc.). Si ces conditions de base sont respectées par toutes les constructions neuves, les rappeler est essentiel quand il s'agit de traiter les logements existants inconfortables ou insalubres, encore nombreux comme le rappelle la Fondation Abbé Pierre.

« Econome » renvoie tant au coût de la construction qu'au coût de fonctionnement (entretien, facture énergétique...). Cette condition est fondamentale au regard de la fragilisation actuelle et à venir de la situation financière des personnes âgées. De nombreux interlocuteurs (PACT, filière électrique...) ont d'ailleurs insisté sur la complémentarité des travaux d'accessibilité et d'efficacité énergétique.

Palier 2 : Des logements accessibles

Un logement accessible permet la circulation dans le logement et l'accès aux pièces de « l'unité de vie » (cuisine, salle d'eau, toilettes, chambre) de manière aisée. C'est désormais la règle posée d'accessibilité, rendue obligatoire dans les cadres fixés par la loi de 2005 pour tous les bâtiments d'habitation privés. Portes larges, pièces de l'unité de vie de plain pied etc. facilitent la mobilité des personnes en fauteuil roulant aussi bien que des personnes âgées se déplaçant difficilement ou au moyen d'une canne.

Il convient cependant de rappeler que vieillissement et handicap ne requièrent pas nécessairement les mêmes adaptations. Le CSTB⁹⁸ souligne que techniquement le besoin n'est pas le même. Les personnes âgées n'ont pas la même autonomie, pas la même force.

Dès lors l'adaptation des logements ne saurait se limiter à une stricte application des normes d'accessibilité. D'autres éléments doivent être pris en compte : placer les toilettes à proximité de la chambre pour éviter des déplacements trop longs la nuit, prévoir des sols antidérapants, permettre l'ouverture et la fermeture facile des portes et des fenêtres....

Palier 3 : Des logements pour tous les âges

Au-delà de l'accessibilité, il s'agit de réaliser des logements et des équipements aisément utilisables par les personnes âgées et qui représentent un confort d'usage supplémentaire pour d'autres utilisateurs (jeunes ménages avec enfants...).

Illustrations :

« Lorsque vous actionnez le robinet mitigeur avec le coude car vous avez les mains pleines de shampooing, vous profitez du même confort que votre tante qui souffre d'arthrite rhumatoïde des doigts, (...) lorsque vous promenez vos enfants ou petits-enfants en poussette vous appréciez les aménagements de la voirie réalisés pour les personnes en fauteuil roulant, lorsque vous déménagez votre armoire vous bénissez celui qui a prévu une porte de 90 cm (...) »⁹⁹

⁹⁷ Selon les objectifs de l'ANAH

⁹⁸ Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (annexe 3-8)

⁹⁹ Ce sont les commentaires affichés dans le logement design pour tous de la biennale du design 2006.

Nous savons bien que les personnes vieillissantes ne sont pas spontanément demandeuses d'adaptations (même si c'est une priorité mais ... pour les autres, du même âge). Quand elles correspondent à un usage et un goût partagés par les plus jeunes, les familiers, les enfants et petits enfants, elles deviennent plus facilement acceptables. Ainsi, la personne âgée reste dans « son époque » et conforme à l'image du senior actif.

« Ma vue a beaucoup baissé, alors pour mieux me repérer et voir les obstacles dans ma maison, j'ai choisi les sols et les murs des couloirs avec des couleurs contrastées : orangé, violet, jaune ... Mes arrières petits-enfants m'ont même dit que j'étais branchée ! »¹⁰⁰.

Ceci correspond à la démarche de « design pour tous », née aux Etats-Unis en 1991 sous le nom de « Universal design » et qui connaît un certain succès en Europe.

Cette démarche, qui se décline dans l'habitat tant pour l'ameublement que l'équipement électroménager, électrique ou encore la configuration de l'espace, est encore relativement peu développée en France.¹⁰¹ Les réticences peuvent s'expliquer par une mauvaise compréhension du mot « design ». Ce terme évoque pour beaucoup une recherche de l'esthétique et de l'épuration des lignes, à coût élevé.

Il importe ici de rappeler que dans la démarche « design pour tous », l'esthétique n'est pas érigé en objectif en soi, mais bien comme un moyen au service d'une fin : la possibilité et la facilité de l'usage par tous. L'esthétique intervient notamment pour faire accepter plus facilement les adaptations, en rendant désirable ce qui pourrait autrement être perçu comme stigmatisant.

«Le Design pour tous vise à concevoir, à développer et à mettre sur le marché des produits, des services, des systèmes ou des environnements courants, qui soient accessibles et utilisables par le plus large éventail possible d'utilisateurs»¹⁰². C'est le sens donné par le document de travail de la DG Entreprise de l'Union européenne qui veut évaluer quelle politique et quel marché d'innovation une telle démarche représente pour les PME.

Le travail sur le sensoriel, le sensible, la perception, devient alors, plus subtilement, partie intégrante de la conception. Plusieurs promoteurs et bailleurs ont par exemple mené une réflexion sur les couleurs adaptées aux logements et parties communes. ICADE s'est notamment inspiré de réalisations en EHPAD. Pour l'appartement design pour tous¹⁰³ réalisé à St-Etienne dans le cadre de la Biennale du Design 2006, une coloriste a effectué le parcours avec une personne malvoyante afin d'adapter le jeu de couleurs et de créer un environnement sécurisant et apaisant.

Comme le rappelle Régis HERBIN, Directeur du CRIDDEV (op cit), travailler les environnements à partir de l'usage et de la perception ne représente pas un luxe pour beaucoup de personnes âgées, mais bien une condition indispensable pour permettre leur maintien à domicile en toute sécurité.

Les produits, services, systèmes et environnements ainsi proposés doivent être abordables financièrement, objectif qui peut effectivement être atteint si les filières sont organisées et si le coût de recherche et d'innovation est amorti par un déploiement sur un nombre significatif d'opérations.

Le programme « Logement design pour tous » lancé par Madame le Ministre du Logement le 4 mai 2009, confiée au PUCA vise à fédérer les acteurs du design et

¹⁰⁰ Guide MSA « Un habitat facile à vivre »

¹⁰¹ La Cité du Design de St-Etienne a été en 2007 la première et unique institution française à rejoindre le réseau européen « Design for All » (Design pour tous).

¹⁰² Définition « européenne », source de marché d'innovation pour les PME

¹⁰³ Ce projet est le résultat d'un partenariat entre la DDE de la Loire (maître d'ouvrage), le Call Pact (qui a mis à disposition un de ses appartements en rénovation), le Pôle des Technologies Médicales de Saint-Etienne, un consultant, Bernard Laroche, ainsi que des industriels (lumière, télécommunications...).

du logement autour de la question de l'habitat et de son adaptation aux évolutions démographiques et sociologiques modernes. Plusieurs ateliers sont prévus : « vieillissement de la population et logement des seniors », « modes de vie et logements des jeunes », « accessibilité et espaces intérieurs », et enfin « logement numérique ». Ils permettront de faire progresser la réflexion et d'expérimenter des solutions (appel à candidature auprès des maîtres d'ouvrage), mais surtout d'amorcer un mouvement qui se poursuivra au-delà du programme. Ce pourrait être un catalyseur du développement de l'approche design pour tous dans l'habitat en France.

Les filières industrielles de l'ameublement (annexe 3-16), de l'éclairage (annexe 3-15), des équipements électriques et électroménagers se sont, quant à elles, organisées depuis un certain nombre d'années déjà pour mutualiser les ressources de recherche et de développement au sein de centres de recherche et d'innovation.

En se déployant, l'approche « design pour tous » permettrait de promouvoir un confort partagé dans les logements tout en répondant à la question spécifique du vieillissement démographique.

Palier 4 : Des logements adaptables

Au-delà du confort et de l'usage partagés par le plus grand nombre, certains aménagements plus spécifiques peuvent devenir nécessaires pour que le logement soit adapté à la personne qui y habite. Dans une vision du logement à long terme, l'enjeu est de permettre la réversibilité à moindre frais de ces adaptations, pour accueillir, quand la situation se présentera, un nouvel occupant.

Les professionnels de l'habitat qui se sont mobilisés sur le « marché de l'évolution démographique » réfléchissent de plus en plus en termes d'adaptabilité et d'évolutivité du logement. Un logement adaptable sera un logement conçu en pensant aux besoins spécifiques que pourront avoir ses divers utilisateurs pour accomplir leurs activités essentielles avec un maximum de confort et de sécurité. Il prévoit donc les éléments (pré câblage, voire cloisons mobiles, les meubles de cuisine sur les murs porteurs, ...) qui permettront de faire si nécessaire ces adaptations puis désadaptations grâce à des travaux simples et peu coûteux.

5) La place des nouvelles technologies

L'ensemble des techniques et technologies (anciennement nommées « domotique ») insérées dans l'habitat, assure différentes fonctions de coordination, programmation, automatisation, dans un objectif de confort, de sécurité, de communication, de maintenance ou de suivi.

En tant que services au croisement de l'habitat et de l'intervention humaine, ces techniques et technologies ont pleinement leur place dans la chaîne du bien vieillir à domicile.

Certaines de confort d'usage partagé permettent aussi de compenser, pour partie, incapacités ou fragilités de la personne (ex. : volets roulants électriques, robinets mitigeurs à déclencheur automatique par détection de mouvement quand les personnes ont des difficultés de préhension, etc ...) et deviennent des éléments de prévention, par l'observation des « autres » ; des volets fermés à contre temps sont une alerte.

D'autres permettent une meilleure gestion et régulation du bâtiment (énergie par exemple).

Des recherches sont actuellement en cours pour banaliser l'utilisation des NTIC au service du maintien à domicile des personnes âgées et en réduire le coût¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Batiactu du 15.07.09 : Domotique, un marché encore élitiste. "L'un des défis pour les fabricants sera de baisser les prix ... pour élargir le marché"

Les obstacles seront de plusieurs natures : la fracture générationnelle et culturelle, la couverture territoriale par les réseaux des opérateurs de télécommunications. Pour le premier, au moins, le Plan II du développement des services à la personne qui s'ouvre plus largement vers les NTIC sera un appui favorable.

Néanmoins, les précurseurs comme le CSTB et son projet GERHOME (très achevé) ou VIVALIB, dans la conception du logement, ou Haut Doubs Créer Bâtir comme constructeur à des degrés divers intègrent ces équipements à mi-chemin entre confort et services (notamment la prévention), directement, en partenariat local, ou avec l'assistance d'une plateforme centralisée qui traite les informations. Là encore, une grande palette de services est offerte qui peut aller jusqu'à une assistance médicale à distance. Le développement des NTIC au service du confort du logement est directement lié à son coût, encore élevé, qui lui donne une image élitiste.

L'organisation de la filière économique (protocoles simplifiés, notamment prévoir « l'interconnectibilité » entre matériels des quinze principaux fournisseurs européens), et la maîtrise des coûts permettront l'équipement en nombre des logements à prix abordable pour l'ensemble des familles. Il s'agit bien là d'un nouveau marché pour lequel le vieillissement de la population est un véritable déclencheur.

6) Les opérations innovantes...

a. ...d'initiative privée

Le surcoût des adaptations permettant un maintien à domicile dans de bonnes conditions est, selon les évaluations des différents organismes interrogés, compris entre 2 500 €¹⁰⁵ et 8 000 €¹⁰⁶, ou 10 %, pour 12 appartements d'ICADE, un programme de VIVALIB ou la maison seniors du constructeur Haut Doubs Créer Bâtir.

VIVALIB, société privée, a pris sa place sur le marché ouvert par la pyramide des âges inversée à partir de 2015.

Deux ans de recherches et de développement ont permis à VIVALIB de concevoir un cahier des charges précis pour la réalisation, en grand nombre, de logements ergonomes et évolutifs.

Les mêmes prescriptions sont appliquées dans chacun des logements intégrés dans les programmes choisis de promotion immobilière.

Le concept est doublement innovant, du point de vue du logement et du point de vue du financement.

L'investissement, tout d'abord, est basé sur la loi de 2003, sur le démembrement de propriété, avec un nu-propiétaire, l'investisseur et un usufruitier, bailleur social, qui loue le bien en PLS¹⁰⁷ et le gère (le bailleur social qui achète 30 à 35 % du programme en usufruit). Ceci permet, d'une part, une TVA à 5,5 % et, d'autre part, l'exonération de la plus value au-delà de 15 ans de démembrement. Les logements destinés aux personnes âgées entrent dans le quota des 20 % de logements sociaux de la loi SRU.

VIVALIB réserve un certain nombre d'appartements auprès d'un promoteur qui seront réalisés selon les prescriptions du cahier des charges, intégrés dans un ensemble plus conséquent de logements. Le promoteur ensuite les vendra à l'investisseur. Celui-ci opérera le démembrement de propriété au bénéfice de l'usufruitier (pour 15 ans minimum).

¹⁰⁵ Evaluation du surcoût moyen pour 12 logements de 67m² en moyenne des équipements suivants : portes coulissantes automatiques, volets à commande électrique, mains courantes dans les circulations communes, lavabos, WC rehaussés, salle de bains avec traitement PVC, sols et murs, vidéophone. L'installation d'un ascenseur n'est pas comprise dans cette estimation

¹⁰⁶ Evaluation du surcoût pour une maison individuelle de 70,88 m² Haut-Doubs Créer Bâtir

¹⁰⁷ Prêt Locatif Social

Le surcoût des aménagements contractuels est estimé à 8 000 €. L'adaptation de l'existant n'a pas encore été testée, car pour l'instant, considérée comme trop onéreuse.

La prévision de production est de 25 000 logements neufs en 5 ans.

Un marché test de 60 appartements (Concept VIVALIB) sur 240 d'un programme construit par Bouygues Nexity, est conduit autour de Bordeaux. L'investisseur est la CDC¹⁰⁸.

Une gamme AGELIB est en cours de réalisation pour produire selon le même principe, des logements à loyer PLUS, avec un bailleur social. Trois appartements test sont en cours de réalisation à côté de Grenoble.

L'innovation technique consiste à accompagner par le logement les plus de 60 ans, sans aller vers un habitat de communauté.

De technique évolutive, situés en centre ville, plutôt en rez-de-chaussée et près de structures « médicalisées » (dans le même esprit que les initiatives ICADE, Quartiers seniors, ou pour les initiatives publiques Conseil Général du Rhône ou Communauté Urbaine de Lille) les logements sont livrés : cuisine adaptée, siphon de sol (dans la salle de bains) alarme incendie, signalétique lumineuse d'alerte, boucle inductive (basculer le son de la télévision dans les appareils auditifs pour éviter les bruits de voisinage), volets électriques commandés à distance, parcours de circulation lumineux pour les déplacements nocturnes.

En option, le logement est relié à une plateforme de veille 24h/24h située à St Etienne, avec un correspondant médical. Le coût d'usage de ces services est estimé par VIVALIB au coût équivalent de la maintenance d'une chaudière.

Dans l'équipement de base figure le boîtier domotique (AGUER) qui envoie les informations et alertes sur les dysfonctionnements.

L'ensemble de la conception tant financière, que technique avec le lien plateforme de veille qui garantit néanmoins des loyers abordables, est un outil à déploiement reproductible.

Comme pour de nombreux programmes, les surcoûts liés aux équipements de nécessité courante (WC, douche PVC, robinets mitigeurs, etc...) sont amenés à diminuer au fur et à mesure que le marché s'étend : l'organisation de la filière et l'augmentation de la demande permettant une baisse de coûts.

De manière plus modeste les Quartiers de seniors¹⁰⁹ ont, depuis 2004, élaboré des petits programmes (entre 6 et 10 logements) plutôt en zone rurale sous la forme juridique de SCI promoteurs-constructeurs. La moyenne d'âge des occupants est de 79 ans, pour l'essentiel des femmes.

Ce sont des maisons individuelles de plain pied, aussi conçues à proximité des centres villes (ou centre-bourg), de plus de 50 m² avec un garage de 25 m² et un jardin de 150 m² pour un coût TTC - hors branchement - de 100 000 €. Les aménagements concernent essentiellement les salles de bains, l'énergie, la climatisation, etc... Les équipements spécifiques tels que les barres d'appui ne sont posés qu'à l'entrée dans le logement du nouveau locataire en fonction de ses besoins.

Il en va de même pour le constructeur de maisons individuelles Haut Doubs Créer Bâtir, lauréat de l'Union des Maisons Françaises pour sa maison senior. Exerçant à la frontière suisse, en territoire rural, le bureau d'études a conçu une maison évolutive et adaptable pour les personnes âgées. La commercialisation vient de commencer. Le marché des seniors a bien accueilli le produit qui, outre les aménagements évoqués précédemment (salle de bains, domotique, ...) prévoit une pièce supplémentaire pour l'accueil d'aidants.

¹⁰⁸ Caisse des Dépôts et Consignations

¹⁰⁹ Initiateur Monsieur Pouyet

Depuis janvier 2009, 15 maisons ont été vendues. L'adaptation est évolutive. Les équipements adaptés augmentent le prix de la maison de 10 %. Le bureau d'étude du constructeur de maisons individuelles Haut Doubs Créer Bâtir a chiffré en détail, les postes. L'analyse est très illustrative : là encore, c'est l'étude conduite en amont qui permet de contenir les surcoûts.

Dans les trois exemples, la reproductibilité amoindrit les coûts, permet de produire des logements accessibles, à prix abordables.

Il faut noter que pour VIVALIB et Haut Doubs Créer Bâtir, l'approche design a été prise en compte, cependant de manière très différente de l'expérience de St Etienne menée par Bernard LAROCHE. Celle-ci très achevée avait un prix qui n'en permettait pas la reproduction, mais elle a le mérite d'être l'illustration de l'offre possible.

b. ...d'impulsion des collectivités

La conception d'une base-type de logements spécifiques traduite dans un cahier des charges à destination des promoteurs peut être rapprochée d'initiatives publiques, celle du Conseil Général du Rhône, déjà évoquée et celle de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU).

La collectivité territoriale de Lille prévoit le lancement d'un nouveau programme, les OCTAVES. Ces regroupements de 8 logements, adaptés à l'avancée en âge, offrent des solutions d'habitat bien inséré dans le tissu urbain pour des personnes souhaitant s'y installer dès le début de la retraite et y vieillir sereinement grâce à l'évolutivité du logement. Un cahier des charges rédigé par un groupe de travail, à destination des maîtres d'ouvrage, précisera les spécificités de ces programmes de logements en définissant les conditions liées au bâti et à l'intégration dans l'environnement ainsi que les caractéristiques du projet social.

Par la suite, ce cahier des charges pourrait être intégré dans les programmes de construction neuve ou de réhabilitation lourde, aussi bien ceux des organismes HLM que ceux des promoteurs privés.

Ces logements feront l'objet d'une procédure spécifique pour garantir leur attribution à des personnes correspondant au profil-cible.

La LMCU participera aux surcoûts liés aux adaptations spécifiques définies dans le cahier des charges, en plus des aides à la construction et à la réhabilitation de programmes de logements sociaux. Elle mobilisera également différents partenariats financiers auprès de la CRAM, des régimes des Caisses de Retraite, de la Fondation de France ...

Le programme OCTAVES fait donc appel à des financements publics et partenariaux complémentaires pour prendre en charge les surcoûts.

Au-delà de ce programme d'habitat spécifique, LMCU prévoit, avec l'appui des architectes, des maîtres d'ouvrage et opérateurs, l'élaboration d'un cahier des charges (qui intègre « la loi Handicap de 2005 ») pour produire des logements neufs, adaptables au vieillissement des occupants.

Certains aménagements ou équipements des logements répondent mieux que d'autres aux besoins des personnes âgées et rendent plus ou moins faciles les travaux d'adaptation. Un groupe de travail sera chargé de recueillir des éléments d'expérience et d'élaborer ce cahier des charges. La diffusion de la documentation, l'organisation d'ateliers de formation, l'échange d'expériences et la promotion de ces recommandations dans l'ensemble des programmes de construction neuve et de réhabilitation lourde, en lien avec les commissions d'accessibilité sont des objectifs à atteindre dans le temps.

Les moyens humains nécessaires à cette élaboration devraient être fournis par LMCU et l'Agence d'urbanisme. La prise en charge des éventuels surcoûts d'adaptation n'est pas évoquée.

D'autres initiatives à Nantes, Rennes sont en train d'être mises en place mais à partir de politiques d'urbanisme qui seront examinées plus loin.

c. ...d'initiative des bailleurs sociaux

Dans les années 70-80, les organismes de logement social ont bâti de nouveaux domiciles : les logements-foyers, dont ils détiennent 75 % de la capacité nationale d'accueil.

La reproductibilité à grande échelle est au centre des études menées par les organismes aussi bien pour le statut de locataire que celui d'accédant à la propriété.

- Le papy loft
La marque a été déposée par l'ESH La Plaine Normande, Groupe SNI, après une expérimentation en 2005 dans le Calvados. L'objectif est d'accueillir les plus de 60 ans, qui ont des difficultés à entretenir leurs maisons (escaliers, jardin), dans des logements à loyer modéré PLUS/ PLAI, avec confort, sécurité d'usage et convivialité.
9 à 10 maisons de plain pied sont regroupées autour d'un espace collectif avec deux entrées (rue et espace), et adaptées aux différentes fragilités de l'âge. Leur développement se fait désormais à proximité de lieux médicalisés pour en partager les services.
- Le Béguinage FLORALYS
La réalisation de « béguinages » comportant un dispositif d'animation original, est intégrée à la culture du Nord. Ces réalisations ont été initiées par la Coopérative HLM NOREVIE. Les béguinages sont des ensembles de 15 à 20 logements, de plain pied autour d'un lieu de convivialité et d'animation, au cœur des communes à proximité pédestre des services, commerces, administrations. Les logements sont conçus sans escalier, sans obstacle à la circulation, douches aménagées, volets électriques. Une hôtesse pour 17 résidents est responsable du béguinage.
- Personnes handicapées vieillissantes
Inquiètes du sort de la vieillesse de leurs handicapés, un certain nombre de familles se sont regroupées en Association et ont convaincu la Ville d'Orvault (Loire Atlantique) d'apporter le foncier et l'ESH SAMO et l'ADMR¹¹⁰ de soutenir leur projet.
8 studios en rez-de-chaussée appartenant à la SAMO et une SCI (les familles) ont acquis 180 m² pour en faire un établissement médico-social. Les travailleurs handicapés sont locataires des studios et co-proprétaires de l'espace de vie, lui-même géré comme établissement agréé par l'ADMR.

Les solutions proposées en terme d'adaptation sont proches, qu'elles viennent de l'initiative privée, des collectivités ou des bailleurs sociaux. Nous avons listé en annexe les éléments qui reviennent le plus souvent. Il est à noter par ailleurs que ces opérations sont pour la plupart le fruit d'un partenariat, qu'il soit de l'économie marchande ou de l'économie sociale.

¹¹⁰ Aide à Domicile en Milieu Rural

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

B – LE TRAITEMENT DE L'EXISTANT

Au vu des chiffres évoqués précédemment (32 millions de logements existants contre 300 000 à 400 000 nouveaux logements par an), l'enjeu de masse pour l'adaptation se situe dans l'existant. Les contraintes et les objectifs sont différents de ceux de la conception neuve. Il ne s'agit plus en premier lieu de concevoir des logements adaptables au plus grand nombre mais de répondre aux besoins immédiats des occupants âgés en terme de sécurité d'usage et si possible de confort compte-tenu d'un certain nombre d'impératifs : coût, contraintes du bâti, environnement du logement... L'objectif est de développer la mise en œuvre de solutions préventives, avant la crise (chute), avec le souci d'introduire plus d'adaptabilité quand la situation technique le permet (grands travaux de rénovation qui permettent d'absorber une partie des surcoûts, financements plus importants...).

1) Adapter ou déménager ?

Cette question est évoquée par un grand nombre d'interlocuteurs (bailleurs sociaux et privés, collectivités, autres partenaires du logement). En effet, les contraintes (financières, du bâti etc.) sont telles, dans certaines situations, qu'une adaptation du logement occupé par la personne âgée est irréalisable ou irréaliste. Notamment la pertinence d'adapter ponctuellement un logement se pose, quand l'ensemble de son environnement (faible accessibilité du logement depuis l'espace public et collectif, offre de commerces ou de services de proximité quasiment inexistante etc.) est inadapté.

A ceci s'ajoutent les situations où le marché immobilier est très tendu comme en Ile-de-France. Le débat sur l'occupation de grands logements par des personnes âgées seules a été souvent évoqué ces dernières années et arbitré par la loi Boutin du 25 mars 2009.

Une étude sur 5 sites de l'ESH Immobilière 3 F dont le patrimoine est hors Paris, a été confiée à ACADIE, dans le cadre du programme de recherche du PUCA « Vieillesse et Habitat »¹¹¹ pour évaluer les arbitrages : adaptation du domicile et offre de services ou encouragement à la mobilité avec une offre de produits spécifiques et une incitation forte.

L'évaluation se fait entre coût social et bénéfice social. La stabilité dans le logement, peu onéreuse dans un univers connu, l'impossibilité à le remplacer par un logement dans le parc privé, et le coût pour le bailleur d'une offre nouvelle adaptée, mettent ces situations au cœur des évolutions au-delà du débat d'idées. Les locataires âgés, forts de la solidarité associative et de voisinage, résistent au regard qui a changé sur les ZUS. Ils font partie de ceux qui disent : « Je suis ici chez moi » et, comme l'exprime le CNRPA¹¹² ou, encore Old'up, les personnes âgées souhaitent être associées à la réflexion de ce qui se « décide pour elles ».

Au-delà de la « légitimité » de l'occupation, un second paramètre s'impose. Pour que la mobilité résidentielle des personnes âgées soit envisageable, une offre de logements adaptés et à prix abordable doit exister et surtout être répertoriée.

A partir d'une première expérience dans la Drôme en 2008, la Fédération des PACT a ainsi lancé en 2005 un concept de « bourse aux logements », déposé à l'INPI : le site ADALOGIS.

Ce portail internet répertorie l'offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Un moteur de recherche permet de rapprocher l'offre et la demande, sur un territoire donné.

Cet outil a été testé dans 10 départements dont 4 figurent sur le portail national : l'Ain, le Rhône, la Drôme et les Landes, les 6 autres devant ouvrir au second semestre 2009.

¹¹¹ ACADIE Coopératives d'Etudes

¹¹² Comité National des Retraités et des Personnes Agées : Rapport 2006 sur la question du logement des retraités et personnes âgées

Il est dans chaque département le fruit d'une collaboration entre associations, représentations des personnes handicapées, des bailleurs sociaux privés mais aussi des institutions œuvrant dans le domaine du logement.

Partant de ce constat que bon nombre de logements existants disposent d'atouts essentiels (adaptabilité) pour bien vieillir à domicile, sans qu'ils soient suffisamment mis en valeur ou connus, la Société NETISSAGE a créé un nouvel outil, IMMADEA, portail internet dédié à l'habitat adapté et accessible. Sur le même principe de « bourse aux logements », il permet à tout particulier ou professionnel de déposer une annonce ou une demande de logement adapté. A partir d'un formulaire de plus de 100 critères d'accessibilité et d'adaptabilité, les logements sont évalués et associés à des pictogrammes en fonction des handicaps (perte de mobilité, déficit auditif, etc ...) qu'ils permettent de compenser. Il reprend aussi un outil existant (le système de petites annonces immobilières) pour l'enrichir de critères d'accessibilité et d'ergonomie, au-delà des composantes financières comme cela existe déjà.

Même si la société a arrêté son activité, l'initiative est intéressante. Le « guidage » vers une mobilité résidentielle souple demeure là aussi un objectif.

2) Des petits aménagements aux travaux : plusieurs niveaux d'adaptation

Tous les logements habités par des personnes âgées ne nécessitent pas une réhabilitation complète par des travaux lourds d'adaptation.

Parmi les risques relevés dans la grille d'évaluation de la sécurité du domicile élaborée par Familles Rurales (annexe 3-11), qui figurent aussi dans le livre blanc de la Commission de sécurité des Consommateurs, certains peuvent être écartés très facilement et sans travaux, donc sans coût : fixer les tapis sur le sol, éviter les descentes de lit, fixer les fils électriques au mur ou utiliser des ranges-fil, ranger à portée de main les objets souvent utilisés, augmenter la puissance des ampoules ...

Au-delà de ces quelques solutions de bon sens, des petits bricolages supplémentaires (relevant du plan de développement des services à la personne et des compétences artisanales) peuvent remédier à certaines autres difficultés : réparer les défauts des revêtements de sol (descellement de carrelage, décolllement de moquette, barre de seuil mal fixée ...), placer une barre d'appui dans les toilettes, etc ...

Ces petites adaptations sont d'ailleurs souvent plus facilement acceptées des personnes âgées réticentes à introduire des éléments qui bouleversent trop leur environnement. Paul JOLY¹¹³, explique que, dans une situation où le remplacement de la baignoire par une douche n'était pas possible car psychologiquement mal accepté par la personne âgée, il a choisi de faire travailler une entreprise produisant des peintures antidérapantes pour revêtement de piscine, pour recouvrir l'ensemble de la surface au sol de la salle d'eau y compris la baignoire.

Ces solutions sont d'autant plus efficaces qu'un avis technique préalable est sollicité : à défaut, la meilleure idée peut s'avérer source d'un risque plus grand.

L'idéal à atteindre, avec le secours d'une ingénierie forte et organisée, serait de saisir chaque opportunité, à l'occasion :

- des travaux d'entretien : un cahier des charges prescrit les matériaux adaptés en remplacement des anciens équipements (robinets mitigeurs, revêtements de sol non glissants et non brillants, peinture claire sur les portes car toute personne se dirige naturellement vers la lumière, etc ...),
- des grandes opérations de rénovation : concevoir, dès le projet, les adaptations pour le même coût et prévoir l'adaptabilité future,
- de la vacance d'un logement : l'adapter avant la relocation si l'environnement est propice à accueillir des personnes âgées.

¹¹³ Architecte et coordinateur du Forum Accessibilité du Conseil National du Handicap

Il s'agit là d'un objectif affiché, difficile à atteindre, mais la démarche doit être encouragée.

L'anticipation est préventive, elle évite l'urgence au moment de la crise (chute ...).

Pour les travaux spécifiques d'adaptation, c'est-à-dire ceux entrepris dans le but de répondre aux besoins des personnes âgées, l'aménagement le plus fréquemment réalisé est celui de la salle d'eau, avec le remplacement de la baignoire par une douche à l'italienne (ou à siphon de sol). L'ampleur des travaux dépendra de la nécessité et de la capacité de financement.

Ces différents exemples montrent donc que l'éventail des solutions pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes dans l'existant est large et qu'une partie est financièrement abordable pour le plus grand nombre.

Les moyens d'action financiers, décisionnels et organisationnels pour entreprendre ces travaux sont différents cependant entre le parc privé et le parc social.

Il convient de réaffirmer que traiter le logement n'est pas suffisant si l'espace collectif à partager et l'espace public ne permettent pas l'accessibilité.

3) Une ingénierie, des compétences et des partenariats nécessaires pour déployer ces adaptations

a) Sensibiliser les personnes âgées et le grand public

Un certain nombre d'organismes éditent des brochures à destination des personnes âgées et de leur famille afin de les sensibiliser aux risques liés à un logement inadapté et indiquer des pistes de solutions simples, pièce par pièce.

L'ANAH a ainsi réalisé en 2005 un guide intitulé « Vieillir et bien vivre chez soi » à destination des personnes âgées et de leur famille. Un extrait est présenté à l'annexe 2-6.

La brochure « Un habitat facile à vivre, et si on y pensait dès maintenant ? » de la MSA du Maine-et-Loire (2007)¹¹⁴ s'inscrit dans une perspective de « design pour tous ».

De nombreux sites internet existent, tels les deux magazines d'informations, l'un pour le grand public (agevillage.com) et l'autre pour les professionnels (agevillagepro.com), développés par Agevillage (PME de 8 personnes créée il y a 9 ans), avec pour objectif de donner la parole aux porteurs de projets.

Agevillage est aussi consultée par les aidants familiaux (pour leurs parents âgés) pour la masse d'informations qu'ils y trouvent. Associée à la Caisse des Dépôts, la créatrice d'Agevillage, réalise une enquête tous les deux ans sur le thème « vieillir aujourd'hui et demain », qui s'articule sur le Où et le Comment. Agevillage a par ailleurs noté la nécessité d'une appropriation par les élus locaux au-delà du sujet de la dépendance pour dépasser l'anxiété qui s'y rattache.

Autre vecteur pour inciter les personnes âgées à réaliser les adaptations nécessaires : les appartements-témoin.

Notons à cet égard l'exemple de l'appartement « Renaissance » porté par l'Association éponyme, en partenariat avec la Préfecture de l'Eure, l'Hôpital de la Musse et la CAPEB de l'Eure. Dans un des appartements aménagés au dernier étage d'un pavillon de l'hôpital sont testés les matériaux, les équipements et les technologies à la pointe de l'actualité dans le domaine de l'accessibilité. Dans le second, à côté, des aménagements plus simples d'usage sont proposés.

¹¹⁴ En partenariat avec la CAPEB du Maine-et-Loire, l'ANAH, la MDPH, le Comité de liaison des Handicapés (CLH), l'Association des Paralysés de France (APF), la mutualité française d'Anjou-Mayenne et avec le soutien de la Caisse des Dépôts, les Castors d'Anjou, le CIL, la CPAM d'Angers, la CPAM de Cholet, le Conseil Général du Maine-et-Loire, Habitat 49, LogiOuest, la Mairie d'Angers, la Mutualité française Anjou-Mayenne, le Toit Angevin, le Val-de-Loire, Réunion et la Fondation des Caisses d'Epargne pour la solidarité

Ce lieu permanent d'accueil a une double vocation :

- thérapeutique : les personnes hospitalisées peuvent ainsi tester leur capacité à vivre de façon autonome en vue de leur retour à domicile
- pédagogique : les artisans peuvent se former, les familles et les usagers concernés découvrent les adaptations possibles. C'est un lieu de dialogue pour le monde de la santé et de la construction.

Les personnes âgées sont plus réceptives lorsqu'elles peuvent voir directement telle adaptation ou tel aménagement en situation. Cela évite une projection imaginaire et stressante. Ces initiatives de type « show room » peuvent être développées dans des formes simplifiées sur le territoire.

Elles se rapprocheraient des mises en situation proposées par d'autres acteurs : le CSTB, l'appartement design pour tous à St Etienne.

b) Détecter les logements inadaptés à leurs occupants âgés et les accompagner dans les démarches d'adaptation

De nombreux acteurs (associations familiales, caisses de retraite, intervenants à domicile...) peuvent jouer un rôle d'alerte par rapport à l'inadaptation du domicile.

Le Livre Blanc «Prévenir les accidents de la vie courante» initié par la CSC¹¹⁵ et paru en septembre 2008 indique dans le chapitre sur la prévention des chutes au domicile des personnes âgées : « Sans attribuer aux acteurs de terrain une responsabilité qu'ils ne pourraient exercer, il pourrait leur être confié une mission de vigilance dont ils rendraient compte à leurs responsables qui apprécieraient les suites qui devraient être réservées à l'alerte repérée, notamment en mettant en place une analyse multifactorielle. »

Familles Rurales, qui a participé à l'atelier correspondant lors de l'élaboration du Livre Blanc, a proposé une première grille de diagnostic (annexe 3-11). Elle n'a pas encore été reprise pour en faire un outil de diagnostic commun à tous les organismes qui travaillent au contact des personnes âgées, dans la prévention. Ce pourrait être une piste à développer, pour les diagnostics réalisés notamment dans le cadre de l'attribution de l'APA.

Egalement, Familles Rurales participe avec Groupama à la plateforme «Fourmi verte» de services à la personne en milieu rural, et propose ces nouveaux services liés au maintien à domicile : diagnostic, préconisation, accompagnement à la recherche d'aides financières, formation des intervenants. Ici encore, il y a pour ces nouveaux types de services de forts enjeux de qualification.

Autre exemple, la Fédération des PACT a passé 2 conventions avec l'AG2R pour développer une expertise adaptable de l'habitat auprès des ressortissants des 2 caisses de retraite UGRC¹¹⁶ et UGRR¹¹⁷ (2005).

Cet accompagnement peut aussi être proposé au moment des retours d'hospitalisation. Une convention de partenariat avec la Fédération Hospitalière de France (FHF) a été signée le 25 mars 2003 pour permettre un retour sécurisé des personnes âgées et handicapées après une hospitalisation, grâce à l'adaptation et l'amélioration de leur habitat en lien avec les coordinations gérontologiques locales.

Il en va du même esprit pour la Convention signée avec la FNAIM¹¹⁸ le 21 décembre 2004, pour l'accessibilité des copropriétés privées.

Les conventions partenariales signées par la Fédération Nationale des PACT sont nombreuses avec des interlocuteurs d'horizons différents. Sans doute une

¹¹⁵ Livre Blanc, p.86., Commission de la Sécurité des Consommateurs

¹¹⁶ Union Générale des Retraites des Cadres

¹¹⁷ Union Générale des Retraites par Répartition

¹¹⁸ Fédération Nationale de l'Immobilier

évaluation globale du suivi et des résultats serait intéressante à réaliser pour en communiquer les résultats en raison de la « transversalité » du champ de compétences ainsi offert par la diversité des conventions signées.

Dans son plan d'action, Lille Métropole Communauté Urbaine propose la mise en place et le financement de missions d'accompagnement des personnes âgées lors de travaux complexes d'adaptation.

Après un repérage par des intervenants des travaux à effectuer à domicile, les personnes âgées seraient dirigées vers des dispositifs d'accompagnement (association, etc ...) qui les aideraient dans leurs démarches à entreprendre ces travaux et à dépasser des réticences d'ordre psychologique. Pour ce projet, Lille Métropole travaillerait en collaboration avec le département, les CLIC¹¹⁹, les services de proximité et les CCAS¹²⁰ pour mettre notamment en relation ceux qui détectent les besoins et les opérateurs susceptibles d'intervenir, et financerait ces missions d'accompagnement.

c) Sensibiliser et former les professionnels

Les nombreux interlocuteurs rencontrés s'accordent pour dire que les chantiers d'adaptation au vieillissement dans l'existant nécessitent un accompagnement particulier de la part des intervenants, eux-mêmes sensibilisés et formés à cette activité.

En effet, les chantiers se déroulent la plupart du temps en site occupé, il faut donc que la personne âgée puisse continuer à accomplir les actes de la vie quotidienne sans augmentation des risques. La tenue des délais devient une donnée encore plus précieuse.

Il peut être important qu'une personne de référence assure la coordination du chantier et la communication avec la personne âgée, en particulier quand celle-ci est très âgée et que les travaux ne sont pas supervisés par son entourage.

Dans sa version destinée aux professionnels et décideurs du bâtiment (maîtres d'ouvrage, architectes, élus, entrepreneurs, artisans, bailleurs privés, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, concepteurs), le guide « Un Habitat facile à vivre » réalisé par la MSA du Maine-et-Loire met l'accent sur les responsabilités particulières qui leur incombent. La fonction d'écoute et de conseils notamment devient d'autant plus importante.

Ces chantiers, petits ou grands, amènent à l'organisation de la chaîne des opérations des interventions. Le suivi des travaux et leur réception diminuent les aléas ; des ajustements « intelligents » de savoir-faire qui, s'ils ne sont pas bien conduits, peuvent remettre en cause la pertinence de l'adaptation.

Pour la CAPEB¹²¹ (annexe 3-3), il s'agit de développer chez les artisans une culture du « réflexe accessibilité » pour favoriser l'anticipation et proposer des solutions techniques adaptées à un coût acceptable.

Plusieurs partenariats ont été mis en place pour proposer des guides, sessions de sensibilisation et modules de formation aux artisans.

Parmi les produits développés, notons le « Guide pratique du logement adaptable » qui synthétise pour chaque pièce et espace de l'habitat les caractéristiques, les risques particuliers ou inconvénients, les possibilités d'intervention ainsi que les principaux métiers concernés, tout ceci assorti de schémas ludiques et pédagogiques.

Autre instrument mis en place et développé par la CAPEB de l'Eure, le label qualité HANDIBAT s'adresse aux artisans du bâtiment, volontaires, qui souhaitent

¹¹⁹ Centre Local d'Information et de Coordination

¹²⁰ Centre Communal d'Action Sociale

¹²¹ Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

valoriser leurs compétences en matière de travaux et de prestations liés à l'accessibilité.

Il est attribué par une commission départementale indépendante pour une durée de 3 ans à toute entreprise qui en fait la demande, qui a suivi la formation validée par la CAPEB et qui s'engage à respecter la charte du label HANDIBAT, notamment :

- mettre en place une démarche de qualité de service au bénéfice des personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite : donner suite rapidement dès le premier contact avec le client, respecter les clauses du devis, informer le client des possibilités de financement des travaux et sur la réglementation ...,
- réaliser les travaux en considération des besoins du client : proposer des solutions adaptées à chaque situation, anticiper l'adaptabilité des bâtiments,
- actualiser en continu ses compétences et ses connaissances dans le domaine de l'accessibilité du bâti.

L'artisan peut développer son savoir-faire en opportunité pour régler telle ou telle situation qui fait appel à l'expérience, parfois au-delà de la norme.

Ce volontariat garantit une régularité des prix, le label, une visibilité de l'engagement. Son développement est à rapprocher de l'utilisation du CESU et de l'activité de services de proximité à la personne développée dans les enjeux.

Ces différentes actions montrent que les filières de la construction commencent à se structurer pour répondre aux nouveaux besoins liés au vieillissement de la population. Comme le souligne la CAPEB dans une série de fiches destinées aux entreprises, intitulées « Préparer son entreprise au marché de l'adaptation du logement des seniors et des personnes âgées », ces travaux représentent en effet un marché de proximité prometteur avec des perspectives de développement.

Le développement de ce marché devrait permettre la baisse des montants des devis et rendre ces travaux plus abordables pour les personnes âgées. Telle était l'origine du projet de formation et de label HANDIBAT : augmenter le nombre de personnes qualifiées pour réaliser ces travaux d'adaptation, éliminer les « rentes de situation » qui gonflaient anormalement les devis sans être outre-mesure justifiables par la nature des travaux.

4) L'adaptation du parc privé

Les actions de sensibilisation, de détection et d'accompagnement évoquées ci-dessous sont d'autant plus essentielles pour le parc privé que la multiplicité des acteurs (propriétaires-occupants, bailleurs privés...) rend difficile la mise en œuvre opérationnelle d'une politique d'adaptation de grande ampleur.

Au-delà de l'adaptation de l'espace privé du logement, la question des espaces communs partagés de l'habitat privé, notamment les copropriétés, reste encore trop souvent en suspend faute de solution. Les assouplissements des règles de décision et le concours de l'ANAH ont été évoqués dans les enjeux. La difficulté demeure de trouver les interlocuteurs opérationnels et décisionnaires.

L'UNARC¹²² estime que la prise en compte de ces problèmes passe par une amélioration et une accélération des systèmes d'échanges au sein des copropriétés et de mutualisation des demandes. Elle travaille actuellement au développement de plusieurs outils :

- mise en place de plateformes informatiques par immeuble permettant à chacun de mieux connaître les transformations possibles et les contraintes techniques ;

¹²² Union Nationale des Associations des Responsables de Copropriétés

- mise en place de systèmes d'échanges (soit d'appartement, soit d'idées de transformation).

Intégrer la thématique «personnes âgées» dans ces opérations d'amélioration du parc privé initiées par les collectivités, représente aussi un levier d'action intéressant à l'échelle d'un territoire.

Les outils comme les PIG¹²³ thématiques (amélioration durable de l'habitat, habitat indigne, habitat patrimoine), les OPAH RU¹²⁴ ou les MOUS¹²⁵... permettent aux collectivités d'initier et de financer des politiques territoriales.

L'objectif de ces opérations, dont le chef de file est la collectivité, est de bénéficier des concours financiers et opérationnels prévus pour ces outils et d'organiser les partenariats (sécurité sociale branche vieillesse, y compris MSA, mais aussi concours bancaires, micro-crédits, caisses de retraite...).

Un fonds spécial peut être alors localement constitué pour financer l'adaptation de l'habitat. Dans ces contextes très ciblés, les compétences gérontologiques viennent systématiquement en appui des compétences techniques. De la même manière, l'évaluation de la politique engagée est prévue selon des échéances décidées à la mise en œuvre.

5) L'adaptation du parc social

Connus des élus, des représentants de l'Etat, de leurs locataires avec lesquels ils sont en lien permanent, les bailleurs sont facilement interpellés. En outre, ils se sont dotés d'outils d'évaluation, d'intervention et de compétences internes qui font d'eux des interlocuteurs efficaces.

L'offre nouvelle restant, comme dans le parc privé, quantitativement limitée, bon nombre d'organismes HLM anticipent les évolutions démographiques et intègrent le vieillissement comme élément structurant de leur stratégie patrimoniale. Cela se traduit par 4 grands types d'actions comme l'indique la contribution de l'USH (annexe 3-1) :

- identification des ensembles immobiliers favorables à l'accueil de personnes vieillissantes en terme de caractéristiques de l'occupation sociale, d'environnement, de capacité d'évolution du cadre bâti, etc ...
- classification des logements dans la base patrimoine en fonction de l'accessibilité plus ou moins grande, (pour fauteuil roulant, pour personnes à mobilité réduite ou peu accessible),
- définition d'objectifs d'amélioration des logements et des parties communes à partir d'un référentiel de travaux,
- mise en place d'une filière spécifique d'attribution pour les logements accessibles, à négocier avec les réservataires de logements sociaux, (villes, préfectures, 1 %).

Paris Habitat a ainsi entrepris sur 3 années, de classer l'ensemble de son patrimoine en fonction de son accessibilité (depuis la voirie jusqu'à la porte palière) et de son niveau d'adaptation (adaptables, adaptés ou aménagés pour accueillir une personne handicapée physiquement). Paris-Habitat a recensé 17 562 logements : 15 % « accessibles aux fauteuils roulants », 47 % praticables « cannes » par les personnes à mobilité réduite et 38 % « inaccessibles ».

En ce qui concerne la définition des objectifs, BATIGERE Nord-est à Longwy a classé les 500 logements qui doivent être adaptés sur 5 ans en 3 catégories :

- le « logement personnalisé » correspond à une première adaptation à une dépendance légère. Exemple : remplacement de la baignoire par la douche et pose de mains-courantes ;
- le « logement seniors » nécessite une modification lourde, (non accessible en fauteuil roulant) : douche italienne, volets roulants électriques, toilettes équipées de cuvettes

¹²³ Programmes d'Intérêt Général

¹²⁴ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine

¹²⁵ Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale

rehaussées, sonnette reliée à un point lumineux, clenches bec de canne sur chaque porte, prises électriques rehaussées, vidéo portiers, ...

- le « logement adapté » est le même que le précédent, complété d'une accessibilité en fauteuil roulant depuis la rue.

VALOPHIS 94 qui a donné la priorité au maintien à domicile, a conclu une convention avec la région Ile-de-France pour adapter le logement. Deux étapes innovantes sont à souligner : d'une part une équipe pluridisciplinaire avec un ergothérapeute fait les préconisations, d'autre part, à la réception des travaux, les personnes qui vont utiliser le logement sont « mises en situation ».

On peut citer aussi le diagnostic inter-organismes du parc social du 12^{ème} arrondissement à Paris qui a été effectué sur la base de 4 niveaux de classification pour l'accessibilité (accessible tout handicap selon la loi de 2005, accessible aux fauteuils roulants, accessibilité mobilité réduite canne, inaccessible) et 4 niveaux de classification pour l'adaptabilité (forte adaptabilité, bonne adaptabilité, moyenne adaptabilité, inadaptable).

L'objectif est de porter à 45 % le nombre de logements accessibles « tout handicap » et à 60 % le nombre de logements ayant une bonne adaptabilité. Il ne concerne pas les logements inaccessibles et inadaptables qui n'ont pas vocation à accueillir des personnes avec des difficultés de mobilité.

Cette classification permet de déterminer plusieurs niveaux d'adaptation selon le potentiel de départ des logements. Les travaux réalisés optimisent le rapport niveau de confort (en fonction des besoins des personnes âgées) /contraintes du bâti / maîtrise des coûts. Les logements sont plus aisément identifiables pour les «bourses au logement» évoquées précédemment pour le parc privé.

Certains bailleurs se sont organisés collectivement pour répondre à cette préoccupation. DELPHIS, association qui regroupe 19 ESH a développé, à partir de 2005, un label HSS¹²⁶, qui représente d'une part un outil d'adaptation du parc par les bailleurs sociaux et d'autre part un gage de qualité pour les partenaires extérieurs.

Le label définit un ensemble d'engagements répartis en 4 volets :

1. gestion générale de l'organisme HLM,
2. services au locataire,
3. adaptation des parties communes et des abords,
4. adaptation du logement.

Pour les volets 2, 3 et 4, il existe deux niveaux de prestations : minimale (niveau *) et avancée (niveau **). Pour qu'un logement soit labellisé HSS, le niveau minimal doit être atteint pour les 4 volets, et un au moins des volets 2, 3 et 4 (au choix du bailleur) doit correspondre aux exigences de niveau **.

Cette flexibilité permet aux organismes HLM de mettre l'accent sur les services quand l'adaptation technique du bâti est plus difficile et vice-versa. DELPHIS estime ainsi que le label peut être déployé sur 40 à 50 % des patrimoines existants à la différence de la stricte application de la loi accessibilité de 2005 qui ne peut être facilement mise en œuvre que sur 15 à 20 % du parc existant.

Conçu à l'origine pour le parc existant, il est beaucoup employé pour les constructions neuves : 50/50.

Il est à noter que les adaptations techniques du label s'effectuent dans le cadre des financements de droit commun (orientation adéquate des dépenses d'entretien ou d'amélioration, utilisation des dégrèvements de TFPB¹²⁷, PALULOS, etc ...). Un référentiel de spécifications détaillées des services et des adaptations techniques et un dispositif de formation des personnels ont été conçus et sont délivrés en partenariat par DELPHIS et l'UNA¹²⁸ avec plateforme e-learning et contenu pédagogique multimédia.

Après trois ans, une première évaluation a été conduite au 2^{ème} semestre 2008, par un cabinet extérieur et une version corrigée et enrichie « 2.0 » du label a été mise au point.

¹²⁶ Habitat Seniors Services

¹²⁷ Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

¹²⁸ Union Nationale de l'Aide, des soins et des services au domicile

Cette démarche structurée et intégrée (bâti, services, gestion) (annexes 3-9 et 3-10) est le fruit de compétences qui se trouvent au sein de tous les organismes de logement social.

Les perspectives prévisionnelles sont de 4 000 à 5 000 logements labellisés HSS sur 5 ans (2009-2013).

La société Sainte Barbe, qui assure la gestion des 15 000 logements des Houillères du Bassin de Lorraine en Moselle et qui loge une population particulièrement âgée, a également fait un travail de recensement. Elle a identifié 2 500 logements qui pouvaient être facilement adaptés pour favoriser le maintien à domicile. Elle a ensuite lancé un concours d'idées en fonction de 3 classes d'âge (50 à 64 ans, 65 à 74 ans, 75 ans et plus) et de plusieurs types de travaux (les travaux de niveau 1 représentent un surcoût de 1 000 à 2 000 €/logement). En complément elle a prévu des travaux d'économies d'énergie.

Certains organismes recrutent par ailleurs des compétences spécifiques comme des responsables de « Services aux Aînés », gouvernante pour faciliter la vie quotidienne dans leur logement des personnes âgées notamment en cas de travaux, « chargé du parcours résidentiel » pour accompagner la mobilité (aide au déménagement, démarches administratives etc.)...

L'ensemble de ces initiatives montre que le mouvement est engagé.

Néanmoins, notamment dans le parc ancien des centres villes (voire centres anciens), le lien entre les parties communes et le logement tient parfois de l'épopée.

Les personnes âgées montent sans encombre l'escalier d'un ou deux étages, elles le revendiquent.

L'aménagement des paliers ou encore d'autres équipements de confort ont été évoqués avec le Conseil National de l'Ordre des Architectes (annexe 3-6) et les professionnels du bâtiment.

A ce propos, Marie-Françoise FUCHS attire l'attention sur le fait de ne pas accélérer l'installation d'aménagements qui ne sont pas encore nécessaires.

Cette préoccupation exprimée rejoint celle du gérontologue toulousain Gabor Abellan VAN KAN qui, lors du dernier congrès mondial de Gériatrie, évoquait la nécessité de l'exercice physique pour combattre les fragilités de l'âge, ou celle évoquée précédemment du Professeur Maurice TUBIANA.

Dans les espaces partagés, comme dans le logement, les adaptations sont aussi celles du savoir-faire des hommes de l'art.

Les adaptations techniques prévues dès la conception ou à l'initiative de l'habitant participent à la prévention, et les services peuvent être une offre optionnelle. Il n'en va pas de même lorsque l'adaptation est une réponse à une situation de risque avéré. Dans ce cas, le lien avec les services devient une nécessité.

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

C - LA CONTRIBUTION DES TERRITOIRES DE VIE

Le rapport du CAE¹²⁹ de 2006 intitulé « Vieillesse et territoires en 2030 » rappelle qu'en 2000, les trois quarts des ménages de plus de 60 ans vivant à leur domicile résidaient dans des villes ou dans leur périphérie – ce que l'INSEE désigne comme « espace à dominante urbaine » –, et un quart en zone rurale. Les Français, en vieillissant, ne fuient pas les centres-villes. Ils ont même tendance à s'y installer. La densité de personnes âgées dans les villes moyennes (50 000 à 300 000 habitants) devrait augmenter d'ici à 2030.¹³⁰

Le premier enjeu est donc urbain et périurbain, particulièrement la question de la liaison centre-périphéries.

Dans une brochure destinée aux élus, « Le Maire, l'architecte et l'habitat individuel » (2007), l'Ordre des Architectes invite à privilégier le développement de la ville sur la ville, c'est-à-dire à intégrer tout projet urbain en priorité dans le périmètre déjà construit du village ou de la ville. Ceci répond aux nouvelles exigences en matière de développement durable et d'aménagement du territoire et correspond par ailleurs aux mouvements observés de la population âgée. « Pour des raisons de santé, de changement de mode de vie, certains seniors vendent leur maison individuelle, devenue trop grande, trop éloignée des voisins et des services ; ils s'installent en centre-ville, dans une petite surface financièrement accessible et d'un entretien aisé et peu onéreux. »¹³¹

En 2006, la FNAU¹³² a lancé une enquête nationale au sein de son réseau pour évaluer la prise en compte du vieillissement dans les documents d'urbanisme et de programmation (SCoT, PLU, PDU, PLH¹³³).

D'une manière générale, la question est évoquée lors de la consultation du PLU mais sa traduction dans le règlement PLU est plus rare. Par ailleurs, le principe du « zonage » rend difficile la création d'espaces mixtes intergénérationnels. Il n'est malheureusement pas fait mention du PADD¹³⁴, document majeur d'orientation.

Dans les PLH, le sujet est évoqué mais encore trop souvent de manière sectorielle pour répondre aux nécessités des programmations financières. Les réponses sont axées sur la demande des seniors dépendants et le logement adapté plutôt que l'*habitat* adapté (qui inclut l'accessibilité physique des espaces environnants, la présence de services, de commerces etc.), renvoyé aux schémas gérontologiques départementaux.

Pour remédier à cette situation, l'agence d'urbanisme de Longwy a par exemple développé un « PLU senior » à partir d'enquêtes auprès des seniors qui ont permis de définir des cheminements prioritaires en terme d'accessibilité (voirie, arrêt de bus...) et de réserver des terrains pour accueillir des équipements et des logements adaptés aux besoins des seniors. Il s'agit de déterminer leurs « espaces vécus ».

Dans la brochure « Plan Local d'Urbanisme, 10 thèmes clés pour débattre du projet urbain », l'Ordre des Architectes souligne la nécessité de penser l'accessibilité des espaces résiduels et interstitiels pour assurer la continuité du déplacement.

En matière de PLH, Nancy et Longwy ont répertorié les logements adaptés aux personnes handicapées ou dépendantes à l'intérieur du parc social. Un « atelier de prospective » a été mis en place à Nancy pour définir les besoins des seniors avec l'ensemble des responsables économiques et sociaux concernés.

¹²⁹ Conseil d'Analyse Economique

¹³⁰ CAE, p.126.

¹³¹ Brochure « Le Maire, l'architecte et l'habitat individuel », p.9.

¹³² Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

¹³³ Schéma de Cohérence Territoriale ; Plan Local d'Urbanisme ; Plan des Déplacements Urbains ; Programme Local de l'Habitat.

¹³⁴ Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Concernant les PDU et la mobilité des seniors, l'enquête relève un manque de solutions intermédiaires en matière de transports et la faiblesse des liaisons entre les centres et les périphéries.

L'association Old'up indique les aménagements qui faciliteraient la mobilité des seniors dans l'espace public : planimétrie des trottoirs et des voies d'accès, marches d'accès, passages piétons et bordures de trottoirs avec des revêtements réfléchissants pour la tombée de la nuit, éclairage public adéquat, signalisation de tous les travaux d'entretien sur la voie publique, aménagement des arrêts de transports en commun pour permettre un accès de plain pied, plus de bancs publics et avec dossier etc.

La ville de Grenoble a ainsi recensé dans son PDU le niveau d'accessibilité de toutes les rues et de tous les espaces publics de la ville. Elle a travaillé avec les commerçants et les entreprises pour faire en sorte que, sur le tracé de la troisième ligne du tramway, 90 % des immeubles et des commerces soient accessibles à tous et donc aux seniors.

Enfin, à l'échelle du bassin de vie, le SCoT apparaît comme le document pertinent pour appréhender la problématique du vieillissement de manière transversale sous l'angle de l'habitat, de la mobilité et des services. Or là encore, l'enquête montre que le vieillissement est plus évoqué que réellement pris en compte.

A Dunkerque, l'élaboration du SCoT a permis de fédérer les acteurs sur le long terme et d'articuler les différentes échelles d'intervention. L'agence d'urbanisme a mené une enquête auprès des 55-65 ans sur toutes les thématiques les concernant. Le Conseil général a intégré ces éléments dans son Schéma gérontologique, les communes ont modifié leur offre de services en faveur des seniors, la CRAM a modifié ses critères d'attribution de subvention aux projets locaux, et les agglomérations vont intégrer les résultats de cette enquête dans leurs documents d'urbanisme.

A travers ces exemples et d'autres évoqués précédemment, nous voyons que certaines collectivités - comme la ville de Dunkerque à travers le SCoT, la Ville du Havre à travers sa politique municipale en faveur des personnes âgées (développée plus avant), ou encore le Département du Rhône avec la mise en place d'un schéma intégré et fluide partant du domicile-habitat adapté jusqu'à l'hébergement du grand âge, - intègrent le vieillissement de manière innovante dans leur politique de développement.

Anne-Marie GUILLEMARD (op.cit.) avait noté que la formalisation de la politique vieillesse de 1960 à 1970 avait été le fruit de la rencontre entre les innovateurs locaux et des segments périphériques à l'appareil d'Etat : le « processus d'innovation périphérique ».

Les collectivités jouent un rôle fédérateur pour mobiliser les acteurs du territoire autour d'un projet commun.

La transversalité et l'efficacité de l'action seront garanties par :

- une sensibilisation de tous les acteurs au sujet du vieillissement,
- un diagnostic partagé des besoins et des réponses à apporter,
- la transcription de ces réponses dans les différents programmes, schémas et documents pertinents,

et surtout la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation des évolutions du territoire et l'ajustement des réponses.

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

D - LES ACCOMPAGNEMENTS DU BIEN VIEILLIR À DOMICILE

Après l'adaptation du bâti et des espaces, nous abordons le deuxième volet de la politique du bien vieillir à domicile : celui des services pluridisciplinaires et de l'organisation des réseaux de proximité.

Sigrine GENEST (ACADIE) souligne la nécessité d'organiser l'accompagnement des personnes âgées économiquement fragilisées dans le vieillissement à domicile, car celles-ci n'ont pas spontanément recours aux soins dont elles ont besoin ou ne disposent pas de ressources nécessaires pour intégrer les circuits classiques (prestataires de services à domicile privé).

1) Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) au service du bien vieillir à domicile

Bien qu'il subsiste encore une fracture générationnelle qu'il ne faut pas sous-estimer par rapport à l'usage des TIC¹³⁵ et NTIC, celles-ci constituent un champ important du bien vieillir à domicile appelé à se développer. Cette fracture ou réticence s'estompera d'une part grâce aux efforts des fabricants qui, en raison du marché des seniors, créent des gammes appropriées (modes opératoires simplifiés, touches plus grosses ...) et bien sûr par l'arrivée à l'âge de la retraite de ceux pour qui ce fut un outil de travail par exemple.

La filière économique des télécommunications est une des nouvelles pistes de partenariat à activer avec celles plus traditionnelles des bâtiments, de l'ameublement, de la lumière par exemple.

La Commission européenne a publié le 14 juin 2007 une communication intitulée « Bien vieillir dans la société de l'information », expliquant que les TIC peuvent aider les personnes âgées d'une part, à améliorer leur qualité de vie et à vivre plus longtemps de manière autonome à domicile, et d'autre part à rester socialement actives et créatives par le biais de la communication en réseau et l'accès à distance aux services publics et commerciaux. Les TIC sont des vecteurs de services, de prévention et surtout d'autonomie, notamment par l'interaction qu'elles permettent.

Plusieurs programmes de recherche sont en cours au niveau européen et français.

20 Etats Membres (dont la France avec l'Agence Nationale de la Recherche) participent à un programme de recherche et développement commun avec le soutien financier de l'Union Européenne : le « Ambient Assisted Living Joint Programme » (600 millions d'euros pour 2008-2013). L'objectif est d'encourager l'émergence de produits, services et systèmes innovants basés sur les TIC qui permettent de bien vieillir chez soi, dans la collectivité et au travail. Ce programme est noté pour mémoire, son champ d'approche est vaste et n'est pas encore centré sur la mise en œuvre opérationnelle.

La maîtrise plus répandue de l'outil informatique qui s'annonce permettra de généraliser l'utilisation d'internet comme moyen de communication vers l'extérieur, avec ses proches, vecteur de e-médecine, pour permettre de régler un certain nombre de choses à distance, etc...

Le projet de recherche et développement SIGAAL¹³⁶ porté par ICADE et associant les compétences de Télécom Bretagne, du CSTB, du CHU de Nice, du spécialiste en téléassistance Mondial Assistance, de l'industriel Delta Dore, du média Agevillage et de PME innovantes telles qu'Iwedia, Dixid et Nexcom, pour un budget de 5,2 millions d'euros sur 3 ans, a pour objectif de développer une plateforme de services directement accessibles depuis le téléviseur des personnes âgées pour faciliter les relations entre les aînés, leur entourage et leur voisinage ainsi que les soignants et les aidants. Une première expérimentation sera menée dans l'opération « Le clos Saint Michel » à

¹³⁵ Technologies de l'Information et de la Communication

¹³⁶ Services InterGénérationnels d'Aide aux Aînés dans leur Logement

Chevilly-Larue (Ile-de-France) dont ICADE est l'aménageur. Les évaluations menées par des sociologues de l'Atelier de Recherche Sociologique (ARS) de Brest et un psychologue de l'université Lyon 2 permettront d'étudier le degré de généralisation de SIGAAL dans de nouveaux programmes de promotion de logements adaptés aux personnes âgées réalisés sur l'ensemble du territoire par ICADE.

A Rennes, dans le projet IDA¹³⁷, une expérimentation est conduite par une association de maintien à domicile, l'ASSAD¹³⁸, en lien avec le bailleur social Archipel Habitat. Dans un appartement témoin mis à disposition depuis février 2009 par Archipel Habitat, différents outils et produits proposés par des entreprises sont présentés aux usagers : différentes formules de téléalarme, de télécommande, de poste de télévision et de visiophone, ordinateur aménagé rendant possibles des mails simplifiés, un contact avec le service d'aide à domicile, etc ... Ces services sont ensuite validés dans les appartements habités par les personnes âgées. Des analyses d'usage permettent enfin de faire évoluer les produits et les modèles économiques. Les résultats opérationnels sont attendus pour 2010.

Pour ces deux projets (SIGAAL et IDA), nous voyons que les solutions TIC avancées du maintien à domicile sont directement testées en partenariat avec des promoteurs et bailleurs, afin d'être prochainement intégrées en masse dans l'habitat. L'enjeu est de développer des solutions suffisamment simples pour être utilisées par des personnes âgées peu familiarisées avec les nouvelles technologies. Dans le cas de SIGAAL, l'interface choisie est le téléviseur car c'est un outil familier.

Au cœur du site du CSTB, à Sophia Antipolis, le laboratoire de recherche, GERHOME¹³⁹, développe des produits et des services, basés sur les TIC, capables de détecter de manière anticipée certaines fragilités ou pathologies du vieillissement (l'occupant se lève plus tard depuis une semaine, oublie d'éteindre les plaques de cuisson, n'ouvre plus ses volets...) afin de donner la possibilité aux aidants ou aux soignants d'intervenir en prévention. Contrairement à la téléalarme, les capteurs sont disposés dans le logement, de manière invisible pour ne pas stigmatiser. Stockées dans un boîtier situé dans le logement, les données sont communicables à un tiers (aidants, soignants) pour analyse avec l'accord de la personne âgée. L'objectif poursuivi est de développer des solutions industrielles et déployables dans l'existant. Il s'agit davantage, dans son application, d'une assistance médicale à domicile.

Des personnes âgées volontaires ont reproduit un scénario (préparer un repas etc...) pour tester la technique et donner leurs impressions. Cette solution leur a paru globalement acceptable, dans la mesure où elle permet effectivement de se maintenir à domicile mais « pour plus tard », quand la situation de dépendance se présentera.

Pour une application plus « domestique », il est intéressant de noter que les personnes âgées acceptent plus sereinement une alerte transmise à l'aide des informations rassemblées par les capteurs (ouverture des volets, absence de signal de déplacements, ...) que les téléalarmes portatives. En effet, elles ne les portent pas tout le temps, (même si la famille insiste) et pas la nuit, moment où les risques de chute sont importants lors des déplacements au sein de l'appartement.

Attentif à la mission et très réactif, le CSTB a accepté de définir des paliers d'adaptation (annexe 3-8) afin de tenir compte de l'état du logement, des besoins spécifiques des personnes et de leurs ressources financières. Le palier 0 (logement adaptable et ergonomique) concerne l'adaptation du bâti que nous avons décrite plus haut. Les paliers 1 à 4 correspondent à du service qui vient compléter l'aide humaine sans la remplacer. Les coûts des paliers 2 et 3 sont conséquents car ils correspondent déjà à la montée en dépendance (sous-partie II-A - 4).

Cette étude particulière contributive à la mission permet d'avoir un regard moins médicalisé, d'envisager à des coûts abordables, une application plus mesurée donc reproductible, aussi bien en neuf, qu'en adaptation de l'existant.

¹³⁷ Innovation, Domicile, Autonomie

¹³⁸ Association Soins et Services A Domicile

¹³⁹ GERontology at HOME

Les TIC constituent, quand elles sont acceptées et bien utilisées, une sécurité pour les personnes âgées elles-mêmes et une aide précieuse pour les aidants et les soignants. Plus largement, Internet permet aussi aux professionnels, aux aidants et aux personnes âgées de se tenir informés des dernières évolutions dans le domaine du bien vieillir à domicile et d'échanger des bonnes pratiques. Agevillage.com et agevillagepro.com en sont deux exemples, développés plus haut.

Dans ce domaine précisément où les NTIC ont remplacé, en vocabulaire, «la domotique», l'évolution vers un élargissement du marché et par conséquent une baisse des coûts passe par une standardisation des protocoles. L'absence de normes entraîne une insuffisance «d'interopérabilité» entre les équipements des différents fabricants. En 2009 sur 15 groupes leaders intervenants en France, 14 sont des sociétés européennes. Nul doute que dans ce marché appelé à se développer de nouveaux acteurs vont apparaître.

2) Des services intégrés dans l'offre globale d'habitat

Les bailleurs sociaux mettent de plus en plus à disposition de leurs locataires âgés des services résidentiels spécifiques, intégrés dans l'offre globale d'habitat. Ils consistent en petits travaux de bricolage dans le logement, en soutien aux actions d'animation ou encore en l'accompagnement des parcours résidentiels.

La mise en place de ces services adaptés aux personnes vieillissantes nécessite en interne la formation du personnel ou le recrutement de nouvelles compétences.

VALOPHIS (Val de Marne) a élaboré un guide à l'intention de son personnel de proximité en collaboration avec le Conseil général et un bureau d'études. Le document décrit la problématique du vieillissement, avant de préciser le positionnement du personnel face à la population âgée (jusqu'à la façon de se comporter) ainsi que les règles et procédures s'appliquant en matière d'adaptation des logements. Il recense aussi tous les services et partenaires existants localement pour pouvoir orienter les personnes âgées ayant besoin d'une aide à domicile, de soins infirmiers, de petits travaux, d'une téléassistance ou téléalarme, d'une garde itinérante de nuit, d'un transport accompagné ou d'une hospitalisation à domicile. Est explicité ce que peut faire et ce que doit refuser le personnel, notamment en ce qui concerne l'entrée dans le logement du locataire, la garde des clés ou encore la réalisation de petits travaux. L'accent est mis sur le rôle de veille et d'alerte des équipes de proximité, en particulier les gardiens, par le repérage de signes révélateurs d'un problème et la remontée des informations.

D'autres bailleurs ont engagé des « gouvernantes » pour faciliter la vie quotidienne dans leur logement des personnes âgées notamment en cas de travaux, ou encore des « chargés du parcours résidentiel » pour accompagner la mobilité (aide au déménagement, démarches administratives...).

Certains ont créé des structures spécialisées (ESPACIL à Domicile à Rennes) pour contribuer au lien social et à la prévention des risques, ou des structures agréées pour délivrer des services à la personne (FLORALYS).

ESPACIL à Domicile propose un accompagnement individualisé à la carte sur la base de trois types de services : « ESPACIL comment ça va ! », appel téléphonique à l'adhérent pour prendre de ses nouvelles, « ESPACIL et si on sortait ? », accompagnement aux rencontres de quartier et programmation de sorties, et « ESPACIL et ses petits coups de main », intervention de petit bricolage à la demande des intervenants. Des bénévoles locataires d'ESPACIL-Habitat assurent le fonctionnement d'une salle d'accueil et d'animation au cœur du quartier.

L'expérience de Territoire Habitat (Belfort) montre néanmoins que les locataires souhaitent conserver la liberté de choisir les prestations, au-delà des services résidentiels d'accompagnement du quotidien. A la suite de la rénovation de la Tour Béchaud, il était prévu de proposer des prestations larges comportant téléalarme, présence de nuit et aides à la vie quotidienne. Elles ont été revues à la baisse et recentrées sur l'animation. Des animations et activités (vannerie, gymnastique, débats,

échanges intergénérationnels, sorties, etc...) sont ainsi assurées par une auxiliaire de vie du CCAS moyennant une cotisation de 15 € par mois.

Côté privé, notons le principe des appartements VIVALIB, reliés à une plateforme située à St-Etienne, qui prend les appels 7 j/ 7 et 24 h/ 24. Ils sont équipés d'un boîtier domotique qui centralise un certain nombre de fonctions (ouverture des portes etc...). En cas de dysfonctionnement d'un de ces équipements, un signal est envoyé à la plateforme qui déclenche l'intervention des installateurs, responsables des équipements qu'ils ont installés. En option, les habitants âgés peuvent décider d'utiliser également les services de santé proposés par la plateforme.

3) Des services proposés en coordination avec d'autres partenaires

Au-delà des offres globales d'habitat, de plus en plus de partenariats se développent entre les bailleurs ou constructeurs et les organismes offrant ces services d'accompagnement aux personnes âgées. Ces partenariats permettent de proposer des services de proximité aux personnes âgées qui conservent la liberté de choix.

Les Quartiers de Seniors par exemple ne fournissent pas eux-mêmes de services, mais peuvent mettre en contact les locataires qui le souhaitent avec des prestataires extérieurs. Ils choisissent alors les services qui leur conviennent en toute liberté et à leur charge. Ce dispositif ouvert permet également aux services sociaux de la commune d'intervenir.

Autre exemple, le constructeur Haut Doubs Créer Bâtir a mené une réflexion commune avec un prestataire de services, l'ADMR, pour intégrer un « pack de services » au projet de maison adaptée seniors. Les services proposés sont divers : service de soutien à domicile des personnes âgées (ménage, linge, courses...), service de portage de repas, service de téléassistance, service d'aide à la mobilité par transport accompagné, service d'animations (actions de prévention, d'information et de formation, moments d'échanges et de convivialité). Il s'agit d'une offre optionnelle et sur mesure, avec possibilité de négocier un tarif préférentiel, pour des personnes âgées souhaitant accéder à la propriété d'une maison individuelle en milieu rural.

Pour les EPL¹⁴⁰ qui ont une activité dans l'habitat, la production de logements adaptés est réalisée à la demande des élus territoriaux. L'EPL est maître d'ouvrage et conserve la propriété et la gestion, tandis que le CCAS organise les services de proximité (animation, portage de repas si nécessaire) et notamment, en zone rurale, l'organisation de la tournée des médecins. La réflexion a été structurée au sein de la Fédération Nationale des EPL avec la création d'une commission regroupant les EPL qui exploitent les services d'intérêt général, chargée de s'intéresser à la génération pivot des 60-75 ans.

En contact quotidien avec les locataires, les bailleurs sociaux favorisent leur mise en relation avec les partenariats locaux. Ils contribuent à organiser les coopérations sur les territoires dans deux perspectives : d'une part, le lien social et la lutte contre l'isolement, d'autre part les services à la personne et les soins.

Plurihabitat-L'effort Rémois a mis sur pied en 2006 un dispositif pour les personnes en couple de plus de 70 ans et les personnes seules de plus de 65 ans : « Habitat et service des aînés ». Il vise à leur apporter un service d'écoute, de disponibilité et d'accompagnement pour faciliter d'une part, leur quotidien et d'autre part, adapter leur espace de vie en fonction de leur état physique et de leurs exigences. Un ouvrier polyvalent est affecté à temps partiel à ce service. Une personne, « référent » pour les locataires et les acteurs locaux, est également présente. Ce service propose aux locataires âgés, cinq actions concrètes expliquées dans le guide qui leur est distribué.

Il est intéressant de noter dans cet exemple que le bailleur social, outre les petits travaux de bricolage que peut réaliser l'ouvrier polyvalent en interne, ne se substitue pas aux acteurs spécialisés, mais sert d'interface entre les locataires âgés et les partenaires locaux comme l'ARADOPA, l'Association régionale de l'aide à la personne. Il crée le lien qui permet de faire entrer le service dans l'espace privé.

¹⁴⁰ Entreprise Publique Locale (autrefois SEM) annexe 3-12

Les bailleurs favorisent l'implantation de services à proximité de leurs locataires, services d'aide à la vie quotidienne, services d'animation par la mise en place de locaux en pied d'immeuble. A Paris 14^{ème}, par exemple, à l'occasion d'une réhabilitation, trois bailleurs sociaux, ont réalisé une enquête auprès des locataires qui leur a permis d'identifier les besoins de travaux d'adaptation au vieillissement. L'enquête ayant fait apparaître des attentes en matière de services (dépannage, réalisation de petits travaux de bricolage, aide aux démarches administratives, etc.), les organismes se sont rapprochés de « Point Paris Emeraude » pour étudier les réponses à apporter à ces besoins. Différentes options sont envisagées parmi lesquelles la mise en place d'un lieu d'animation dans un local au sein de l'îlot concerné.

Les organismes HLM signent des conventions avec des partenaires prévoyant une intervention privilégiée (en terme de modalités ou de coût) au bénéfice de leurs locataires. Cette contractualisation peut porter sur des interventions liées au logement (petits services comme le changement d'ampoules, la pose d'étagères, ou de tringles à rideaux). Elle peut également porter sur les services à la personne : ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du label HSS, le Toit Angevin a-t-il confié à la plateforme locale de services « Anjou Domicile », la mission d'orienter les locataires âgés qui s'adresseraient à elle. Le Toit Angevin rémunère la plateforme qui conseille les personnes, fait le lien entre le locataire et le prestataire, missionne le prestataire, suit la mise en œuvre de la prestation. Cette mission est facturée à l'organisme. Les locataires financent les services et sont solvabilisés en fonction de leur situation par l'APA, les caisses de retraite, etc...

4) La mobilisation des solidarités de proximité par les collectivités

Les « Logements bleus » de **Nantes** sont l'illustration d'une coopération entre une collectivité, la Ville de Nantes, et un bailleur social, Nantes Habitat. Les locataires âgés de ces logements adaptés se voient offrir des services facilitant le maintien à domicile en fonction de leurs besoins (aide à domicile, portage de repas, téléassistance, soins infirmiers...). La Direction des Personnes Agées de la ville de Nantes reçoit les demandes pour ces logements bleus et les traite. Les options retenues en matière de services par le CCAS de Nantes sont les suivantes : les services physiologiques relèvent du monde marchand et d'une relation directe du locataire avec un prestataire, les services ayant trait au lien social, au vivre ensemble, sont traités par le CCAS par l'intermédiaire d'un réseau de bénévoles qu'il forme et encadre.

Le Havre

Partant de grands constats concernant la population âgée de la ville - augmentation de cette population, accroissement des situations précaires de ces tranches d'âge, (44 % des plus de 60 ans disposent de moins de 684 €/mois), diminution et vieillissement des aidants naturels - la Municipalité du Havre a défini les grandes orientations d'une politique « personnes âgées » pour la période 2009-24 afin que cette politique puisse réellement être mise en œuvre de façon transversale.

La précarité des propriétaires occupants dans le centre ville est une donnée préoccupante. Ils habitent des logements très inconfortables et ne sont pas solvables pour les entretenir ou les adapter. La seule solution pour eux est de vendre et d'intégrer le parc social qui compte déjà près de 30 % de plus de 60 ans (annexe 3.17).

La ville organise un comité de pilotage des élus pour le travail transversal entre les différentes directions concernées par le vieillissement (sport, culture ...) en s'appuyant sur le CCAS.

Celui-ci ne pouvant pas apporter seul les réponses, la coordination est renforcée et formalisée avec les différents partenaires grâce à la création d'un comité technique, calqué sur le modèle du comité de pilotage, à la mise en place de groupes de travail thématiques, la recherche de nouveaux modes de coopération avec les médecins dans le cadre du réseau gérontologique ou encore une plus forte contractualisation des relations avec les associations bénéficiant d'un soutien financier de la ville (associations dédiées, centres sociaux). Une Charte de référence est rédigée. Un salon des seniors permettra de valoriser les actions et les acteurs intervenant dans le champ du 3^{ème} âge.

La transversalité est organisée également avec les autres institutions comme le Conseil Général, la DDASS¹⁴¹, la CRAM¹⁴².

Les publics les plus vulnérables sont traités en priorité, notamment avec la mise en place d'une tarification sociale adaptée pour certaines prestations (sorties, loisirs, ...).

L'adjointe aux personnes âgées a mentionné l'arrivée à la retraite de personnes à professions disparates, avec des carrières interrompues par des périodes de chômage ou de longues périodes pendant lesquelles les seules ressources ont été des prestations sociales.

L'objectif est de recréer un lien social autour du 3^{ème} âge au cœur des quartiers. Les structures existantes comme les Clubs des Aînés, les RPA¹⁴³, les SAM¹⁴⁴, ... sont appelées à devenir des lieux ressources de proximité pour les personnes âgées. Ce maillage du territoire est complété par la création « d'espaces information CLIC » de proximité dans certaines structures. La restauration et les animations en RPA sont ouverts aux retraités du quartier, tandis que les activités de prévention comme la gymnastique douce, les ateliers mémoire, la prévention des chutes, l'utilisation des technologies de la communication sont élargies en partenariat avec la CRAM notamment.

Une expérimentation sera conduite dans un quartier sur la mise en place de référents 3^{ème} âge, puis étendue à certains quartiers prioritaires.

Les solidarités de proximité seront valorisées avec la recherche de nouvelles formes de bénévolats de proximité pour épauler les aidants et valoriser l'implication des « seniors actifs ». Ecoles et centres de loisirs seront par ailleurs mobilisés pour développer des actions intergénérationnelles.

Autre axe de cette politique « personnes âgées », la Ville s'engage à renforcer et même adapter les services à une population vieillissante. Une étude est prévue, portant sur l'adéquation entre les besoins en terme d'animation destinée aux retraités, personnes âgées et l'offre apportée par le CCAS, la Ville et le dispositif expérimental de nouveaux services utilisant des technologies avancées favorisant le maintien à domicile. Des aides à la mobilité devraient se développer en s'appuyant sur le réseau de transports publics.

Le message de la ville est que les personnes âgées sont une source d'emplois professionnalisés qui allient le savoir-faire au savoir-être.

5) Les réseaux d'accompagnement au bien vieillir à domicile

Le premier cercle : la famille.

Comme l'UNAF¹⁴⁵ le souligne, l'évolution des structures familiales (désormais 3 puis 4 voire 5 générations sont dispersées sur un territoire plus grand,) a également fait évoluer les conditions dans lesquelles les solidarités familiales s'exercent.

Malgré cela, les études sociologiques et statistiques montrent « qu'un membre de la famille » reste dans un rayon de 5 km. C'est donc la disponibilité qui est en cause. Pour ces raisons, les membres de la famille doivent être relayés quand ils ne peuvent plus être disponibles de manière régulière ni appropriée. La ville du Havre, qui fait une étude minutieuse de la sociologie de la ville, note la diminution et le vieillissement des aidants naturels. Aussi, elle a fait du soutien aux aidants naturels une partie intégrante de sa politique en direction des personnes âgées : formations, conseils, orientations vers les modes de prise en charge temporaire, groupes de parole, ...

¹⁴¹ Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale

¹⁴² Caisse Régionale d'Assurance Maladie

¹⁴³ RPA : Résidences pour Personnes Agées

¹⁴⁴ SAM : Salles d'Animation Municipales

¹⁴⁵ Union Nationale des Associations Familiales

Autres exemples, Familles rurales a expérimenté, dans la Marne, le « baluchonnage », qui vise à donner du répit aux aidants familiaux (quelqu'un vient les remplacer).

Deuxième cercle : les amis et le voisinage.

Ils constituent le réseau informel d'entraide, avec des liens tissés depuis longtemps par les personnes qui vivent dans le même quartier depuis plus de 10 années. Sigrine GENEST note cependant que ce cercle tend à se restreindre avec l'avancée en âge et la disparition des voisins/amis plus âgés.

Familles rurales a développé un « réseau de voisins », un voisinage actif et d'entraide en milieu rural. Ces personnes s'engagent à rendre bénévolement de petits services à leurs voisins âgés, à aller chercher des médicaments ou à déblayer la neige devant la maison en hiver. Cette initiative fonctionne très bien dans la Sarthe, elle pourrait être étendue en Limousin, en Corrèze et en Savoie. Ces « voisins » s'engagent par contrat à être formés pour pouvoir alerter la personne sur les risques de chutes qu'elle peut encourir compte tenu de l'état de son logement.

Dans les villes, l'Association « voisins solidaires »¹⁴⁶, sensibilise les habitants à l'intérêt du voisinage et anime un réseau de « bon voisinage » visant à développer et renforcer les solidarités de proximité.

L'Assemblée des Départements de France souligne à cet égard le dynamisme des départements ruraux qui sont moins pourvus en équipements mais où la richesse associative et la solidarité familiale sont développées et soutenues par les élus.

Troisième cercle : les personnes-ressources de proximité.

Ce sont les gardiens par excellence, quand il y en a. Comme Philippe PELLETIER¹⁴⁷ pour le parc privé, Sigrine GENEST (ACADIE) insiste sur le « pôle de familiarité » représenté par le gardien dans le parc social. Il est le lien entre l'espace privé, celui du logement et le « service social public ».

Comme le disait Michel COQUILLON¹⁴⁸ membre du CESE, toutes les solutions, même les plus infimes sont à consolider.

Pour ICADE Solidarité, le gardien représente le volet sécurité et le volet services. Personne connue des habitants âgés, sa présence rassure. Il peut jouer un rôle d'alerte auprès des intervenants (pompiers, police).

Dans ce troisième cercle, nous pouvons également compter les représentants de proximité des bailleurs, présents sur les lieux.

Enfin, un quatrième cercle est constitué des intervenants à domicile et autres partenaires extérieurs, notamment les services des collectivités.

¹⁴⁶ Fondée par Anatase Périfon

¹⁴⁷ Mission de Madame le Ministre du Logement, confiée en juillet 2008 à Françoise et Philippe Pelletier, Avocats, sur la revalorisation du Métier de Gardien d'Immeuble. Rapport remis en octobre 2008

¹⁴⁸ Michel Coquillon, rapporteur au CESE - L'impact de l'allongement de la durée de la vie sur les systèmes d'aides et de soins - Septembre 2007

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

E . L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL PEUT-IL ÊTRE UNE ALTERNATIVE ?

L'ambition de mettre en « marche » l'intergénérationnel se retrouve aussi bien dans le Plan Bien Vieillir que dans celui sur les services à la personne : les préoccupations politiques y trouvent des solutions, l'habitat y participe.

L'intergénérationnel est une ambition légitime pour les soutiens familiaux, qu'ils soient immatériels (garde d'enfants par ex.) ou matériels (transferts patrimoniaux et financiers).

Le développement de l'apport intergénérationnel de l'habitat est tributaire des possibilités réglementaires.

Dans l'entretien avec Serge GUERIN, sociologue spécialiste du vieillissement, « l'habitat intergénérationnel partagé » a été évoqué.

Ce qui différencie un habitat partagé (co-location estudiantine, par exemple) d'un habitat intergénérationnel partagé (cohabitation entre des générations différentes), ce sont les différences de mode de vie.

Selon lui, ce concept est intéressant. Sa mise en application implique une convergence bien comprise entre les attentes des personnes âgées et des locataires. En d'autres termes, les meilleures chances de réussite seront réunies dès lors que les binômes rassemblent des personnes aux conventions sociales communes. Il s'agit donc d'un mode d'habitat seulement complémentaire à d'autres.

L'ouverture de l'habitat partagé au parc social par la loi Boutin (25 mars 2009) est une excellente initiative en raison notamment de la paupérisation croissante des personnes âgées, mais aussi d'un champ du possible ouvert pour ramener à des données objectives l'idée répandue du grand logement sous-occupé par des personnes âgées, dans le parc social.

A la question posée par IPSOS pour « Pleine Vie », 46 % des seniors affirment pouvoir envisager de partager leur logement avec des jeunes mais seulement 5 % sont disposés à le faire. Ce pourcentage décroît avec l'âge.

La cohabitation intergénérationnelle familiale avec les générations les plus anciennes a beaucoup régressé avec la disparition des « co-résidences de toujours » liées aux coopérations professionnelles familiales (agriculture, artisanat, commerce pour l'essentiel). La tendance est de préserver l'indépendance à domicile, même si la proximité géographique reste importante.

Le sondage IPSOS (annexe 2-4) de mars 2009 sur les seniors et l'habitat montre que 1/3 des plus de 60 ans ont le projet de déménager et le réalisent (âge et revenus sont les deux variables). Mais le déménagement a pour cause essentielle le rapprochement des enfants ou des proches, puis l'aspect pratique et adapté du logement (sans cohabitation).

Ceci est une constante observée dans les pays d'Europe (Espagne, Italie, Allemagne, Grande-Bretagne).

La tendance du retour au domicile des vieux parents, des enfants adultes en rupture conjugale ou professionnelle, est sensible en Grande-Bretagne (prix et pénurie de logements abordables).

Les échanges familiaux (liés aussi à des soutiens financiers importants des personnes âgées à leurs petits enfants) ont un impact sur la proximité géographique des habitants.

Mais au-delà de la solidarité familiale, se pose le problème du logement des jeunes en ville, près des centres de formation ou universitaire, de zones pépinières d'entreprises.

Il convient d'examiner l'habitat partagé et l'habitat aménagé.

6) L'habitat partagé

L'idée est de partager le coût d'un logement entre deux occupants de générations différentes qui cohabitent : une personne ou ménage âgé isolé et une personne ou ménage économiquement fragile.

LA FÉDÉRATION DES FAMILLES RURALES

En ce qui concerne plus particulièrement les zones rurales, le Président de la Fédération Nationale des Familles Rurales a exprimé la nécessité d'approfondir une réflexion sur l'accueil des apprentis, jeunes en formation ou étudiants en milieu rural dans une perspective intergénérationnelle. Il s'agit d'une opportunité mais le logement offert doit être adapté à la jeunesse des occupants ! (sanitaires indépendants, accès internet, ..).

Cela signifie un partenariat entre les acteurs de terrain, MSA, Familles Rurales et centres de formation, Chambre d'Agriculture, de Métiers, de Commerce et d'Industrie, l'Education nationale, les élus, pour recenser les possibilités, concevoir et diffuser l'offre.

L'attrait pour les territoires ruraux d'une telle formule (habitat, formation, économie) devrait permettre de trouver des solutions locales au financement des aménagements.

L'UNAF

A l'image de l'expérience belge¹⁴⁹, le Président de la Commission Cadre de Vie de l'UNAF¹⁵⁰, proposait une réflexion qui viserait l'aménagement des maisons individuelles en deux logements habités différemment : rez-de-chaussée aux personnes âgées et étage à un jeune ménage.

L'UNAF pense que l'effet masse pourrait être important (plusieurs milliers de logements), l'organisation du lien entre les deux occupants se faisant sur la base d'un loyer et d'une charte de lien générationnel.

La difficulté demeure le coût des travaux pour permettre l'aménagement du 1er étage en logement autonome, estimé entre 20 et 50 000 €, qui nécessiterait un prêt bonifié par l'Etat accordé à la personne âgée sans condition de ressources. Le loyer appelé serait dans les plafonds des loyers conventionnés.

La dimension sociale serait traitée par les UDAF. Il demeure que l'aspect financier est un élément conséquent dans l'hypothèse d'une recherche d'équilibre financier de l'opération, pour la personne âgée ou sa famille.

L'expérience associative

Pionnières de l'habitat intergénérationnel dans les centres urbains, les associations ont réussi à répondre de manière souple à un besoin exprimé : le manque important de logements à prix abordable pour les étudiants.

Celles rencontrées, Le Pari Solidaire, Ar'toit2générations, Besoin2toit et Ensemble2générations ont « placé » plus de 1000 binômes entre leurs débuts en 2004-2005 et la fin 2007.

La loi Boutin du 25 mars 2009 a donné un cadre législatif au logement intergénérationnel : l'article 20 permet le partage d'occupation et l'article 61 étend cette possibilité aux locataires du parc social sans que leurs droits d'occupation ou sociaux (APL ...) soient remis en cause.

¹⁴⁹ Québécois ou belge, l'habitat Kangourou consiste à réserver le rez-de-chaussée aux habitants âgés et l'étage à un jeune ménage

¹⁵⁰ Union Nationale des Associations Familiales

A l'occasion de cette mission, des contacts ont d'ailleurs été pris entre Pari Solidaire et l'USH pour développer une meilleure connaissance des mécanismes de partenariat entre les associations et les organismes HLM.

Les associations ont créé une solidarité sur la base partagée des revenus modestes des jeunes et des personnes âgées et sur une sécurité pour la personne âgée (veille et aide au quotidien).

La réflexion est désormais au sein des réseaux organisés comme le réseau COSI¹⁵¹ qui fédère les associations autour d'une Charte commune.

Ces expériences existent en Espagne (Barcelone) ou en Belgique : un contrat est signé sur la base d'un loyer bas en contrepartie de la « surveillance » de la personne âgée et d'une aide dans le quotidien.

Le réseau d'associations souhaite assurer la sécurité juridique du dispositif : neutralité fiscale pour les personnes âgées qui accueillent (cf. CGI art. 35bis, BOI 4F-1-08 du 14 mai 2008 - instruction fiscale), statut du jeune occupant (jeune étudiant, jeune travailleur), qualification de l'aide apportée à la personne âgée hors du champ du travail.

Le suivi de ces initiatives permettra une adaptation des statuts et un développement de ces offres « binômes » dans le parc privé et public.

Il existe aussi des habitats communautaires comme les Babayagas à Montreuil (maison autogérée de femmes), les Abbeyfield en Grande-Bretagne. Désormais les colocations « générationnelles » entre jeunes retraités(e)s commencent à se développer dans des cadres associatifs organisés.

7) L'habitat aménagé

Le principe est de mixer, dans une même résidence, mais dans des logements séparés et autonomes, ménages âgés et jeunes couples, dont les logements sont également aménagés pour améliorer l'accessibilité et la sécurité.

Cette approche intègre un confort d'usage quels que soient les occupants : elle participe du design pour tous au sens développé par la Commission européenne¹⁵² et tel que visé par le Ministère du logement français¹⁵³.

Le logement social au travers de l'USH en France et au niveau européen avec le CECODHAS (annexe 3-2) est très engagé dans ce domaine depuis de nombreuses années. Les opérations multipliées ont largement dépassé l'expérimentation.

Il s'agit de la construction d'immeubles accessibles et abordables qui s'insèrent dans les aires urbaines. Ils intègrent tant la diversité des besoins actuels et futurs des ménages que la capacité d'évolution des logements.

Ces programmes visent à articuler les solidarités familiales et les solidarités publiques pour ne pas exclure les personnes modestes.

Sur les 4,2 millions de logements sociaux en France, presque 30 % sont loués à des plus de 60 ans, leurs revenus sont comparables à la moyenne des locataires mais leur taux d'effort est supérieur en raison notamment d'une solvabilisation moindre par l'APL.

La proportion des personnes âgées, là comme ailleurs, devrait s'accroître dans une proportion importante avec une composante significative de revenus très modestes.

Ce constat est désormais partagé et a été mis en relief dans le rapport 2009 de la Fondation Abbé Pierre sur « le Mal-Logement en France ».

Autant dire que la maîtrise des coûts pour le locataire est l'enjeu central.

¹⁵¹ COhabitation Solidaire Intergénérationnelle

¹⁵² Document de travail de la Commission Européenne, avril 2009 : le design, facteur d'une innovation centrée sur le consommateur et moteur d'innovation pour les PME

¹⁵³ Logement Design pour Tous (4 mai 2009)

Le Délégué Général de l'Union Sociale pour l'Habitat a invité les organismes à une séance de travail sur les différents thèmes de la mission. Un document général élaboré a mis en perspective les grands enjeux. Document riche, il sera annexé au rapport de mission¹⁵⁴.

Néanmoins, si les réalisations intergénérationnelles sont nombreuses, certaines peuvent être plus particulièrement citées en raison du lien économique et territorial qu'elles révèlent.

A Rennes, Espacil a réalisé la « Caserne de Rennes », partenariat public-privé de 86 logements locatifs pour faire cohabiter jeunes et moins jeunes, actifs et retraités, valides et personnes à santé fragilisée. Ces logements, au centre de Rennes, sont intégrés dans un ensemble de 280 logements comportant de l'accession libre.

Les services « résidentiels » sont proposés de la même manière aux locataires et aux copropriétaires.

A Chambéry, la solidarité intergénérationnelle exprimée par le bâti, laisse le champ ouvert aux attributions en binôme réalisées par l'OPAC¹⁵⁵ de la Savoie.

Deux logements communicants avec un sas privatif au milieu, permettent d'accueillir des locataires en binôme (dans le cadre de la solidarité familiale) en respectant autonomie et intimité.

Ces logements sont complètement adaptés pour offrir un confort d'usage aux personnes vieillissantes (et/ou handicapées). Ces conceptions sont dans la ligne « design pour tous » et sont tout aussi adaptées aux familles (douche avec siphon de sol, volets roulants électriques, absence de seuils, ...).

Le surcoût par logement est au minimum de 2 000 € pour les équipements de base.

La collectivité a été partenaire, financièrement. Cette offre répond à la demande des personnes âgées (et de leurs familles) lorsqu'elles sont interrogées (IPSOS, Opinion Way).

A Longwy, le Groupe Batigère¹⁵⁶, dont l'histoire est intimement liée aux anciens bassins industriels de l'Est et du Nord, a mis en exergue dans son plan stratégique de patrimoine le vieillissement des locataires.

La dimension intergénérationnelle a présidé à la conception, très en amont, du projet.

S'adressant aux salariés sidérurgistes âgés dans des logements grands et inadaptés, Batigère a travaillé avec les familles et les personnes âgées pour concevoir ensemble le Hameau du Béarn. La solidarité et l'engagement générationnel familial ont fonctionné pleinement, le parcours résidentiel a été conçu, concerté, organisé.

A Belfort, les formules « Habitat service » par Territoire Habitat, sont appliquées dans l'habitat existant.

Cette approche est particulièrement intéressante car l'enjeu est de traiter la situation des locataires âgés, isolés : la capacité d'offres nouvelles de logement ne permet pas d'organiser à grande échelle un changement de domicile pour les personnes âgées, constat auquel s'ajoutent les autres freins, financiers, psychologiques.

¹⁵⁴ Annexe 3-1

¹⁵⁵ Office Public d'Aménagement et de Construction

¹⁵⁶ Les organismes HLM élaborent, tous, un PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) qui prévoit et planifie pour 5 ans la politique patrimoniale, notamment dans le domaine des différentes formes d'adaptation ou de réhabilitation.

La municipalité a donc décidé de proposer une alternative abordable aux structures spécialisées, en proposant des logements confortables, des financements accessibles et adaptés à l'âge, avec des services du CCAS.

Il s'agit d'une politique incitative à la mixité intergénérationnelle : « Habitat Jeune ».

Mise en œuvre dès 2003 dans un immeuble de 118 logements construits en 1959 (Immeuble Béchaud), une autre opération a été livrée, à Belfort, en 2008 : La tour Madrid.

Le coût de cette adaptation des logements est comparable à celui évoqué dans l'expérience de Rennes.

Ces quatre exemples illustrent trois approches différentes. Certains ajustements de réglementations sont nécessaires à leur développement, notamment en ce qui concerne les attributions en binôme.

ALICANTE (Espagne)

Une expérience à l'échelle d'une ville (avec déjà 4 opérations) a été menée à Alicante, ville de 310 450 habitants, en Espagne, par le Patronato municipal de la Vivienda de Alicante, petit organisme de logement social.

Les principes de fonctionnement sont basés sur le mélange des générations. Les logements sont loués à des personnes âgées non dépendantes, mais 20 % sont réservés pour des jeunes (sous condition de ressources), qui bénéficient d'un loyer diminué, en contrepartie contractuelle des aides et soutiens qu'ils apportent aux résidents âgés et à ceux du quartier.

L'organisme de logement social de la ville d'Alicante est une entreprise de logement locale, détenue à 100 % par la ville. Elle a une personnalité juridique propre et une autonomie de gestion. Les modalités sont exposées en détail dans l'annexe 1-4.

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

F - L'ADAPTATION DU LOGEMENT DES VIEUX MIGRANTS

Les « Chibanis » arrivés en France au moment de la reconstruction de son économie, ont atteint l'âge de la retraite. Ceci équivaut, souvent, pour eux, en termes financiers, au minimum vieillesse, qui est une prestation sociale et non une pension de retraite. Ceci vaut pour tous les migrants qui n'ont pas la nationalité française.

Bénéficiaire d'une prestation sociale signifie justifier d'un domicile en France. Le retour au pays n'est donc pas si simple : le séjour doit être bref pour conserver le logement et les allocations liées.

Par ailleurs, cette population discrète ne peut simplement abandonner un pays auquel elle s'est attachée, la France, pour un pays d'origine souvent totalement transformé.

C'est pourquoi les solutions d'adaptation au sens large de l'habitat des vieux migrants (dont le nombre est conséquent) prennent un sens particulier. Pour être complet, il faut évoquer l'accueil des nouveaux flux migratoires, source de compétences pour l'Union Européenne¹⁵⁷.

Situation singulière d'ADOMA : au-delà de l'expérience, une politique.

Fondée en 1956 pour résorber des bidonvilles et accueillir les travailleurs immigrés d'Algérie dans un contexte de grave pénurie de logements sociaux, la SONACOTRA est devenue ADOMA en 2007.

Le contrat d'objectif 2005-2010 passé avec l'Etat vise à adapter le bâti à une population qui vieillit dans les foyers qui sont leur domicile.

38 % des résidents d'ADOMA ont + de 60 ans, essentiellement en Ile-de-France et dans le Sud-est et la population de plus de 70 ans est en forte augmentation.

74 % d'entre eux sont originaires du Maghreb et 18 % d'Afrique Noire. 93 % sont des hommes.

Les résidents ont des ressources modestes et un état de santé fragilisé par des conditions de travail pénibles. Toutes les observations montrent que, même bénéficiaires du minimum vieillesse, ils se privent de tout, y compris de soins, pour continuer à envoyer de l'argent «au pays».

L'expérience de l'adaptation se conduit in situ, de manière progressive, pour briser les freins culturels et psychologiques de l'entre-soi.

Pour adapter les logements, agrandir les surfaces qui demeurent très modestes (7,5 m², 12 m², voire 15 m²) tout en conservant le bâti, une méthode commune aux expérimentations en cours a été mise en place.

Les outils élaborés avec les architectes, ergothérapeutes, compilent les préconisations architecturales et techniques spécifiques pour les personnes âgées : chambres, unités de vie, logements autonomes, mais aussi espaces collectifs intérieurs et extérieurs de la résidence.

Un partenariat élargi (CCAS, CRAM, ... gérontologues) a été mis en place, tandis que les personnels ont bénéficié d'une formation spécifique sur le vieillissement.

Les opérations couplent adaptation du bâti et projet social. L'examen des expérimentations successives a permis d'élaborer un guide pour le maintien à domicile des personnes âgées en unité de vie et un mémento spécifique pour les préconisations architecturales et techniques.

On peut citer : les locaux collectifs comme prolongement de l'espace privatif, la question de l'hygiène des lieux, le système d'alerte ...

Le traitement des accès est privilégié, de l'espace public vers l'espace collectif et privé.

¹⁵⁷Le Monde, 18 juillet 2009 - Immigration : quelle réponse Européenne ?

L'adaptation du logement prévoit du mobilier intégré, une implantation adaptée, des équipements électriques, l'aménagement des sanitaires.

Le coût de l'ensemble est maîtrisé (le mobilier intégré est financé par l'ACSé¹⁵⁸, l'adaptation est financée par le FEI¹⁵⁹).

L'expérimentation est intéressante à plusieurs titres :

- elle se déroule sur plusieurs années et les interventions sont évolutives, elles se nourrissent des réalisations précédentes,
- elle prévoit des mixités d'aménagement des unités de vie pour les plus fragilisés par l'âge à côté de logements adaptés,
- elle s'inscrit résolument dans un projet social d'accompagnement et de services concertés,
- elle concerne un nombre important de logements, et permet une évaluation significative.

Tout en prenant en compte les particularités de la population résidant dans le patrimoine d'ADOMA, un guide de la démarche (objectifs de montage de projet avec les partenaires, maîtrise des coûts, approche design) devrait être accessible à des opérateurs qui souhaitent entreprendre des adaptations sans avoir un potentiel ressources et développement, comparable.

L'expérience ACTIS, OPH de l'agglomération de Grenoble avec l'Association ODTI.

Au sein d'une résidence sociale de 86 chambres, ouverte à une occupation mixte, une formule d'hébergement hôtelier à 5,5 €/nuit (sans APL¹⁶⁰) a été mise en place avec une possibilité de domiciliation postale. L'objectif est de s'adapter aux navettes pays d'accueil/pays d'origine des vieux migrants tout en préservant leur accès aux droits.

Cette solution mixte les occupants et les statuts (location au mois, ou hôtelière, ou foyer soleil).

Le suivi (juridique, prévention santé, ...) des personnes âgées est assuré par l'ODTI¹⁶¹, association créée en 1970 pour l'accueil de la main d'œuvre étrangère.

Cette réalisation est issue d'un partenariat entre un territoire, un opérateur HLM et une association qui s'adapte aux modes de vie des vieux migrants.

L'expérience de CILIOPIÉE à AGEN.

Au cœur de la Ville d'Agen, des immeubles insalubres étaient habités par des vieux migrants isolés et sans ressource. La collaboration entre la Ville et l'ESH CILIOPIÉE Habitat a permis de traiter deux d'entre eux (2007), à l'issue d'une opération RHI¹⁶².

L'opération a été réalisée sous la forme juridique de Maison Relais¹⁶³. Les appartements adaptés ont été conçus en efficacité énergétique ce qui a permis un taux d'effort quasi nul pour la redevance (entre 20 et 50 €/mois, loyer et charges compris) pour 22 m², complètement aménagés.

Ces immeubles voïsinent avec d'autres immeubles alentours sortis de l'insalubrité, réalisés par CILIOPIÉE Habitat et qui accueillent des familles.

¹⁵⁸ Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des chances

¹⁵⁹ Fonds Européen pour l'Intégration (2007)

¹⁶⁰ Aide Personnalisée au Logement

¹⁶¹ Observatoire sur les Discriminations et les Territoires

¹⁶² Résorption d'Habitat Insalubre : (démolition/reconstruction après expropriation) menée par le PACT Habitat Développement 47

¹⁶³ En réponse à l'appel à projet national lancé fin 2006, il s'agit de maisons relais dédiées à l'accueil de personnes âgées

La gestion a été confiée à CILIOPEE Hermitage. Cette association agréée a ouvert au printemps 2008 une permanence administrative pour l'accompagnement des migrants âgés et isolés de l'agglomération agenaise, animée depuis décembre 2007, par une professionnelle de langue maternelle arabe.

L'action d'accompagnement a été réalisée en partenariat ouvert et avec le soutien de la DDASS, la DDEA¹⁶⁴, la Préfecture, la MSA, la Communauté d'Agglomération d'Agen et l'ACsé (Délégation Régionale Aquitaine).

¹⁶⁴ Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture

L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique fait écho à deux préoccupations qu'expriment les familles en évoquant leur propre situation ou celles de leurs proches: le logement et le vieillissement. Ces domaines, au croisement de plusieurs enjeux, pourvus d'un appareil statistique fourni, sont d'une équivalente complexité.

UNE RÉVOLUTION SILENCIEUSE

C'est un fait : la population française vieillit, sous le double effet de la baisse continue de la fécondité depuis le 19^{ème}, et d'une baisse de la mortalité. Depuis presque 20 ans, l'espérance de vie progresse d'un trimestre tous les ans.

En 2030, 20 millions de Français auront plus de 60 ans, et 15 millions moins de 20 ans. La progression la plus spectaculaire s'observe chez les plus de 75 ans (x 3) et les plus de 85 ans (x 4).

Cette tendance est également observée dans l'Union Européenne, dont 17% de la population (la plus âgée du monde) a plus de 65 ans (21,7%, plus de 60 ans en 2004). L'Italie, l'Allemagne et la Grèce ont le plus fort taux de seniors.

Les institutions communautaires intègrent le défi démographique, pensé désormais plus en accompagnement du vieillissement qu'en traitement de la vieillesse, et décliné notamment dans les huit axes du modèle « *vieillesse en bonne santé* » (healthy ageing). En 1999, 2005, 2006, 2009, des publications, un forum, ont été organisés, et une consultation est lancée pour 2012, année européenne du vieillissement. Les institutions politiques se sont aussi préoccupées du vieillissement : "communes et régions d'Europe" à Malmö en avril 2009 et le Conseil européen des ministres des Affaires Sociales en juin 2009.

Mais, encore plus significatif, dès 2050/60, nous passerons de 4 à 2 actifs (15-64 ans) pour une personne de 65 ans. Conséquence : un accroissement de presque 5 points du pourcentage de PIB des *dépenses publiques liées au vieillissement* (retraite, santé, soins à domicile).

De manière encore plus significative, *le temps de vie sans incapacité* va s'accroître. Ainsi, l'âge moyen de l'apparition de la dépendance est estimé à 85 ans.

Une véritable *révolution silencieuse* se dessine: la fin des trois âges de la vie. Après la jeunesse (éducation-formation), l'âge adulte (la vie active), la retraite ne se réduit pas à l'équation vieillesse = maladie = handicap = dépendance, mais s'ouvre à de nouveaux temps individuels, associatifs et familiaux.

Les 20 ou 30 ans de la vie après le départ en retraite sont progressivement *différenciés* : 60-75 ans, seniors actifs, 75-85 ans, l'âge des « poly-mini-handicaps » mais en situation d'autonomie, et les plus de 85 ans, qui peuvent être confrontés à la dépendance. *La vieillesse ne correspond plus à un public homogène*, la progressivité du vieillissement s'observe, y compris dans la manière d'habiter.

C'est pourquoi le champ de l'*accompagnement* du vieillissement et de la prévention doit absolument être distingué de l'approche traditionnelle sanitaire et sociale de la vieillesse qui est, en terme de protection sociale, classée comme un risque.

Ce domaine de l'accompagnement est celui où notre marge de manœuvre est la plus grande et la moins coûteuse. En 2009, le surcoût pour les comptes publics, d'une admission en maison de retraite est de 1800 € par mois, hors soins.

Une variété de pistes opérationnelles, innovantes et reproductibles a déjà été mise en œuvre, mais de manière encore fragmentée, alors qu'il convient *d'apporter une réponse en nombre*.

90% des personnes interrogées souhaitent vivre le plus longtemps possible chez elles. Enquêtes et études le confirment (Ipsos, Opinion Way, Giesbert & ass.). La politique de l'habitat doit donc ouvrir la marche, avec ses professionnels, vers les besoins de la population âgée, sachant que 74% des retraités sont propriétaires (pour 58% des français), que jusqu'à 85 ans, 9 personnes sur 10 vivent encore à domicile et seulement un quart des plus de 85 ans vivent en institution.

UN HABITAT ET DES ESPACES DE VIE REPENSÉS

Pouvoir progresser dans l'âge, « bien vieillir » en sécurité, n'est possible que si la fluidité entre les 3 espaces de vie que constitue l'habitat (espace public, espace collectif ou partagé, espace privé-le logement), est organisée, en même temps que la solidarité et la cohésion entre les réseaux et services de proximité.

Une approche transversale, coordonnée, des politiques publiques, notamment entre sanitaire et social (qui nécessite agrément et contribution publique) et habitat (qui veille à l'adaptation des espaces de vie aux besoins générationnels) doit donc être affirmée.

Quand s'estompent les frontières traditionnelles marquant les cycles de la vie, comment adapter le logement, lieu de vie à partir duquel les seniors actifs rayonnent, en un espace confortable aux aménagements sécurisés, financièrement abordable, qui accompagne le vieillissement ?

Les réponses de la politique de l'habitat sont attendues sur plusieurs terrains :

- **le chantier de l'adaptation, les domiciles** : La production neuve contribue chaque année à 1% du renouvellement du parc de logements... En 2006, seulement 28% des logements ont moins de 25 ans. Quant aux ménages retraités, trois quarts d'entre eux ont emménagé dans leur logement depuis au moins 12 ans. Ils sont peu mobiles. Presque 80% de la population est citadine, tendance confirmée pour les seniors.
L'enjeu de l'adaptation de l'habitat à la démographie se situe donc massivement *au sein de l'habitat existant, au cœur des villes*, et, avec une complexité accrue, des centres anciens. Pour autant, les logements neufs, conçus dès l'origine pour être adaptés à tous les âges, dans un confort d'usage partagé (design pour tous) constituent la réponse ciblée aux besoins émergents.
- **répondre à la fragilité économique des personnes âgées : la fin d'une parenthèse heureuse** : La symétrie entre l'allongement de la durée de la vie et l'augmentation des ressources est rompue : en 2005, le niveau de vie moyen des retraités était inférieur de 10% à celui des actifs.
En France, comme dans les Etats Membres de l'U.E, les projections confirment l'écart. En effet, se profile l'arrivée à l'âge de la retraite de générations qui ont connu la discontinuité de l'emploi. Le taux d'effort financier lié au logement progresse dès l'âge de la retraite. Il est plus visible chez les locataires (dont ceux du parc social), mais la propriété (75% des retraités) n'est plus un rempart contre la pauvreté. La Fondation Abbé Pierre met en évidence que la grande majorité des propriétaires vit au dessous du seuil de pauvreté. La capacité contributive des personnes âgées à l'adaptation de leur logement est une question qui se pose avec force, y compris pour la seule dépense résiduelle après aide publique.
Aucune piste ne doit être négligée : aménagement du prêt viager hypothécaire, du microcrédit, du financement fléché des services à la personne...
- **prévenir les risques liés à la fragilité** : Le vieillissement n'est pas une maladie, mais il expose à des risques, ceux des poly-mini-handicaps sensoriels (auditif, visuel) exacerbés par les inadaptations (voie publique ou logement).
Les accidents de la vie courante après 65 ans (des chutes pour 80% d'entre eux), qui se produisent à 62 % à domicile, entraînent presque 10 000 décès annuels mais aussi de nombreuses incapacités qui compromettent le maintien à domicile.
La Grande-Bretagne, en 2008, a mis en place le plan «*life time homes*» (cf. annexe): l'adaptation du logement y est au cœur de la politique de prévention des risques liés au vieillissement en raison du coût public des conséquences des accidents de la vie courante.
Une approche souple et empirique (voire hors normes) de l'adaptation permet, à coût accessible, d'assurer la pérennité d'un confort de vie abordable (y compris en terme d'énergie), à domicile du plus grand nombre de personnes vieillissantes. La prévention appartient aussi à la politique de l'habitat.
- **coordonner les acteurs: de la vieillesse au vieillissement** : Ce point est le corollaire du précédent. Tous les professionnels affirment que les niveaux d'adaptation peuvent être différents (un escalier n'est pas rédhibitoire) mais en s'assurant que les principes de prévention soient pris en compte. Pour y parvenir, la diversité des acteurs doit être également représentée dans les instances de concertation, au-delà du monde sanitaire et médico-social.
- **valoriser les emplois liés aux nouveaux besoins** : Les services de proximité arrivent en seconde position des demandes des seniors (IPSOS) après l'adaptation des logements. Déjà 1,9 million de personnes travaillent dans les services à la personne. Ce secteur à fort potentiel offre des possibilités aux jeunes et aux jeunes seniors.
Ouvrir, intensifier qualification et professionnalisation sont des objectifs soutenus par les élus territoriaux et les acteurs économiques (notamment artisanat du bâtiment). Cette activité singulière, au croisement des politiques sociale et de l'emploi, où client et prestataire interagissent dans un lien de confiance, en serait confortée.

S'INSPIRER DES RÉALISATIONS RÉUSSIES

De multiples réalisations innovantes et reproductibles sont opérationnelles pour cette *génération intermédiaire*, ceux qui sont : « plus si jeunes, mais pas si vieux ! ».

Il appartient à la politique publique de l'habitat de valoriser, sécuriser, organiser et s'appuyer sur ces pistes ouvertes par les différents acteurs économiques de la filière pour permettre une offre nouvelle adaptée, neuve ou à partir du bâti.

Des convergences

Des acteurs économiques de la filière conçoivent des logements adaptés, au confort d'usage partagé (design pour tous) pour permettre d'y vieillir, qu'ils soient privés ou bailleurs sociaux (pour un logement abordable). Ils prennent en compte les mêmes éléments.

- **L'environnement favorable** : L'adaptation du territoire de vie est tout aussi essentielle que celle du logement. Géographes, sociologues (Icade, MSA), médecins (hôpital Broca), collectivités (Conseil Général du Rhône) ont, avec ou sans GPS, observé les déplacements et les lieux fréquentés par les personnes âgées. Les commerces et services de proximité, les transports en commun accessibles, les centres bourgs (avec l'église en milieu rural) et les quartiers urbains équipés conciliaient les préférences. Ces méthodes, à reproduire, permettent de déterminer « où construire » utile.
- **Les « groupes cible »** : Avec une analyse pragmatique, par une équipe pluridisciplinaire, des capacités et incapacités liées à l'âge, les spécifications techniques sont définies dès le cahier des charges ; celui d'un habitat et d'un environnement adapté mais évolutif (habitat banalisé à proximité d'un EHPAD). Le Professeur Tubiana rappelle que les dix millions de personnes âgées qui se déplacent sans difficulté sur terrain plat, ont simplement besoin d'une rampe d'escalier sûre ou d'une barre d'appui de baignoire : elles ne sont pas handicapées.
- **Les paliers d'adaptation** : Déterminés grâce aux besoins des « groupes cible », ils se partagent en, logements sains, sûrs et économes, logements accessibles, logements pour tous les âges (design pour tous - cridev), logements adaptables ou évolutifs. Tous les équipements ou aménagements inventoriés lors des auditions (en annexe) sont communs aux acteurs du secteur privé ou aux bailleurs sociaux, pour un coût additionnel allant de 2 500 à 8 000 €.
- **Les nouvelles technologies** : Au-delà des réticences générationnelles et culturelles, qui vont s'estomper, et de l'image élitiste lié à leur coût, les NTIC (anciennement domotique) sont appelées à prendre une place conséquente dans la chaîne du bien vieillir à domicile. Mais seul un soutien au développement de la filière économique permettra d'en diminuer les coûts, et, par là, un accès massif à prix abordable.

D'autres domaines de convergence existent où économie marchande et économie sociale proposent des solutions communes ou même partenariales : promoteurs qui utilisent le démembrement de propriété en confiant l'usufruit à un bailleur social pour des logements adaptés loués en PLS/PLUS, initiative d'un logement conçu design pour tous à Saint Etienne, présenté à la biennale du Design en 2006, désormais loué. L'intégration du *design pour tous*, au sens de confort partagé, à la politique d'innovation des PME, fait l'objet d'un document de travail de la Commission européenne. En mai 2009, Madame le Ministre du Logement a lancé le programme PUCA « *logement design pour tous* ».

Adapter, ou déménager ?

Adapter ou déménager : l'évaluation rapporte le coût social au bénéfice social.

Outre que les personnes âgées ne souhaitent pas changer de logement, les encourager à aller vers un habitat spécifique suppose l'existence d'une offre adaptée y compris financièrement, ce qui n'est pas encore le cas, notamment en zone tendue.

Bon nombre de logements existants disposent d'atouts essentiels (adaptabilité) pour y vieillir confortablement. L'enjeu est de *déterminer le besoin* via les réseaux de proximité associatifs ou professionnels (Familles Rurales, MSA, PACT...), diagnostiquer (des petits travaux à l'aménagement), solliciter les financements (Anah – caisses de retraite...), confier l'intervention à des professionnels avisés (label Capeb...).

Les conditions pour déployer les adaptations :

- **Sensibiliser** les personnes âgées, leur entourage, l'opinion publique, les élus locaux, les acteurs de terrain au confort dans la sécurité de l'usage du logement : sols non glissants, douche à siphon de sol, volets électriques, chemin lumineux, sonnette auditive et visuelle... ;
- **Montrer** les adaptations réalisées en situation dans un logement (show room, logement témoin) pour donner corps aux possibilités, mais surtout vaincre la réticence liée à l'imaginaire d'un environnement hospitalier.

L'adaptation à grande échelle du parc privé est rendue difficile par la multiplicité des acteurs (notamment en copropriété) et le manque d'interlocuteurs opérationnels et décisionnaires. Le concours des collectivités locales est essentiel par les outils de détection et d'incitation à l'amélioration de l'habitat (P.I.G. thématiques, etc.).

L'adaptation du parc social : Le mouvement est engagé. Les bailleurs sociaux, dotés de compétences techniques internes et d'outils d'évaluation du patrimoine, élaborent leurs diagnostics, programment les chantiers de réhabilitation ou d'adaptation, suivent l'évolution de leurs locataires avec qui ils ont un lien continu. Rompus aux partenariats, les bailleurs sociaux ont mis en place des services (intégrés ou partagés) ou encore un label habitat senior.

L'offre nouvelle par production neuve ou traitement du parc existant, pour répondre au défi du vieillissement passe par *l'adaptation des territoires de vie*.

La question du vieillissement est évoquée, concertée, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, mais y est peu traduite concrètement. Il est intéressant de noter des concertations suivies d'effet : les PLH à Nancy ou Longwy, le PDU à Grenoble, ou le SCoT à Dunkerque, la ville du Havre...

Les collectivités ont un rôle fédérateur pour formaliser, au travers des documents d'urbanisme, une politique d'aménagement du vieillissement des territoires de vie eux-mêmes, *assortis d'outils d'évaluation*.

Organiser services et réseaux

Avec l'adaptation possible du bâti et des espaces, il convient d'aborder l'organisation des services et des réseaux de proximité, au travers :

- *des NTIC*, avec les programmes européens (bien vieillir dans la société de l'information 2007), ou français, le projet SIGAAL (CSTB, Icade, CHU de Nice, Agevillage...), le projet IDA (Archipel Habitat à Nantes) ;
- *des services intégrés dans l'offre globale de l'habitat*, essentiellement mis en œuvre par les bailleurs sociaux : Valophis (Val de Marne) qui a conçu un guide pour le personnel de proximité, la création de structures agréées (Espacil à Rennes, Floralys dans le Nord), des animations ciblées (Territoire Habitat à Belfort) ;
- *des services proposés en partenariat*, et/ou la mobilisation des collectivités, les logements bleus à Nantes, des promoteurs ou constructeurs de maisons individuelles avec les ASSAD ou ADMR ;
- *de la mobilisation des réseaux informels* : la famille, les voisins (réseau de «voisineurs», «balluchonage»), les personnes ressources (création de pôles de familiarité, notamment autour du gardien).

La *solidarité intergénérationnelle* constitue-t-elle une offre alternative ?

Mobilisée dans de nombreuses initiatives, notamment associatives, *l'habitat partagé* fait concorder, par le logement, l'intérêt mutuel de deux générations, à solvabilité fragile, qui s'apportent soutien et service mutuels. La loi Boutin a ouvert l'accueil en habitat partagé aux locataires du parc social. Cependant, le dispositif associatif appelle une sécurisation juridique.

L'habitat intergénérationnel aménagé compte de très nombreuses réalisations au crédit des bailleurs sociaux (Chambéry, Longwy...) regroupés au sein de l'USH en France ou du Cecodhas dans l'Union européenne. Les coopérations avec les collectivités sont fréquentes.

Cependant l'exemple très abouti, structuré et contractuel des réalisations de la ville d'Alicante en Espagne, qui allie la reconquête de quartier et d'habitat insalubre, les intérêts conjoints des personnes âgées et des jeunes qui s'engagent, par contrat, à rendre des services aux habitants de la résidence et du quartier, offre un cadre balisé, *reproductible en France*.

La solidarité générationnelle, pour les plus fragiles, prend en compte *l'habitat des vieux migrants* en couplant adaptation du bâti et projet social, dont celui d'Adoma est conséquent.

Ce mouvement d'ampleur s'illustre également par *l'habitat partagé entre seniors*, dont les premières réalisations se confirment.

32 PROPOSITIONS PRAGMATIQUES

Pour l'adaptation de l'habitat au défi de l'âge, le rapport émet 32 propositions à l'attention des pouvoirs publics, avec une perspective européenne. Ces propositions, *sans incidence budgétaire*, et *hors champ de la dépendance*, s'inscrivent dans différents champs : cadres législatif et administratif, financement, formation, normes d'intervention, communication. Elles veillent à une alliance entre l'humain et la technique.

La valorisation de l'attention portée simultanément aux préoccupations des personnes âgées et de leurs proches, et aux solutions techniques et abordables, par une *politique de l'habitat engagée*, est centrale pour développer ce vaste chantier, au cœur de l'évolution, tranquille, mais inéluctable, de nos modes de vie : **comment et où voulons-nous vieillir ?**

PROPOSITIONS

pour un environnement favorable à l'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique

Le défi démographique du vieillissement de la population...

- encore majoritairement féminine, presque 60 % des + de 65 ans ;
- plutôt en bonne santé ;
- plutôt urbaine (80%) ;
- dont la durée de vie, après la cessation d'activité, sans incapacité s'annonce plus longue que celle en situation de dépendance ;
- dont la structure des revenus va se dégrader ;
- dont l'environnement familial a évolué ;
- dont le réseau social est structuré ;
- dont l'engagement civique est actif ;

... appelle une réflexion autour de l'adaptation de son habitat, car :

- la proportion de propriétaires y est prépondérante (75% pour les plus de 60 ans, 58% pour l'ensemble de la population) ;
- les plus de 60 ans ont majoritairement une mobilité résidentielle faible ;
- neuf sur dix déclarent vouloir vieillir à domicile, (65 % des plus de 90 ans sont encore chez eux) ;
- l'adaptation du logement constitue une sécurité pour les occupants vieillissants et une prévention contre les risques liés aux fragilités qui apparaissent, naturellement et en dehors de toute pathologie, avec l'âge ;
- le risque a un coût social encore plus élevé avec l'âge ;
- l'adaptation du logement existant peut être réalisée par des professionnels à prix abordables ;
- l'innovation, dans les logements neufs, ou existants, est un service rendu au consommateur et à la compétitivité des entreprises, publiques ou privées.

L'attention des politiques publiques coordonnées par le pôle santé et celui des affaires sociales est encore centrée sur la vieillesse et sur la dépendance. La proposition de ce rapport est de s'inscrire dans une politique *d'accompagnement du vieillissement* de la génération intermédiaire des plus de 60 ans vers le grand âge. L'habitat y tient un rôle pivot. Les 32 propositions qui suivent visent à :

- différencier clairement la politique du vieillissement de celle de la vieillesse, qui est un risque couvert par la protection sociale ;
- offrir aux acteurs du logement des partenariats avec les filières économiques, en complément de ceux de la santé ou du secteur médico-social ;
- valoriser le bénéfice social de proposer des logements adaptés et évolutifs comme élément de prévention ;
- susciter et encourager l'approche design pour tous, au sens du confort d'usage et d'esthétique partagés ;
- organiser la relation intergénérationnelle au sein des instances de démocratie représentative, professionnaliser les nouveaux métiers,
- valoriser les nouveaux modes de vie ;

... parce que cette génération intermédiaire, c'est : « plus si jeunes, mais pas si vieux ! »

PREMIER AXE : RENFORCER LE ROLE DE L'HABITAT

Promouvoir l'adaptation de l'habitat au vieillissement comme un axe fort de la politique du logement.

Proposition n° 1 : Constituer l'adaptation de l'habitat au vieillissement et les nouveaux modes de vie en axe fort de la politique du logement, en lien avec l'urbanisme.

Proposition n° 2 : Créer une rubrique fournie sur le site du secrétariat d'Etat au logement sur le thème de l'adaptation de l'habitat, un défi pour accompagner le vieillissement à domicile :

- inventorer le champ des activités professionnelles directement concernées ou complémentaires, le confort, la sécurité,
- sensibiliser au rôle de prévention de l'habitat
- montrer les gisements d'emplois,
- valoriser les innovations,
- valoriser l'adaptation souple dans le logement existant,
- souligner le prix abordable du logement adapté.

Proposition n° 3 : Renforcer le volet habitat du plan « Bien Vieillir 2 » :

- y accueillir, es qualité les acteurs de l'habitat,
- les convier à participer au jury du label « bien vieillir-vieillir ensemble ».

DEUXIEME AXE : PROFESSIONNALISER, UN GAGE D'EFFICACITÉ

Le logement neuf, segment essentiel de l'offre nouvelle adaptée, appartient au vocabulaire de l'innovation, l'adaptation du logement existant appartient au vocabulaire de la remise en état. Or il exige, de la même manière que le neuf, la maîtrise de la règle de l'art, à laquelle s'ajoute le pouvoir d'appréciation de la situation de la contrainte du bâti et la souplesse d'intervention. L'adaptation de l'existant constitue le plus grand nombre des chantiers. Interviennent aussi dans ce champ d'activité les nouveaux métiers liés à la modification de la démographie.

PROFESSIONNALISER LES INTERVENTIONS

Proposition n° 4 : Soutenir la généralisation, à la demande de la CAPEB, de son label-qualité professionnel, HANDIBAT.

Basé sur le volontariat des artisans, il est validé à l'échelle du département par une commission indépendante (professionnels, usagers-consommateurs, élus...). L'obligation de formation pour l'artisan et ses collaborateurs devra faire l'objet d'un suivi attentif.

Proposition n° 5 : Soutenir les démarches de labellisation de l'accessibilité des logements sociaux pour les personnes âgées.

Label « habitat senior service » de l'association Delphis, ou les prémices d'une telle démarche comme la classification des logements et des interventions par Paris Habitat...

Proposition n° 6 : Etudier (à la demande des professionnels) l'assouplissement¹⁶⁵ de la réglementation de l'accès au CESU pour les entreprises artisanales :

- la suppression de la condition d'exclusivité tout en tenant une comptabilité séparée,
- la sécurisation juridique et le soutien au développement des coopératives d'artisans dont l'activité (exclusive) est le service à la personne.

L'habilitation délivrée par le Ministère du Travail¹⁶⁶ à l'artisan, qui permet d'offrir la possibilité à sa clientèle de bénéficier du régime fiscal ouvert aux services à la personne (et de payer avec les CESU), exige de lui l'exclusivité de son activité pour les services à la personne.

PROFESSIONNALISER LES MÉTIERS

Les nouveaux métiers apparaissent. Ils sont peu considérés et peu répertoriés, alors qu'ils s'adressent à des qualifications de niveau V, pour les jeunes ou pour des jeunes seniors qui cherchent des compléments de revenus, ces deux catégories étant les plus exposées au chômage.¹⁶⁷

Proposition n° 7 : Ouvrir la VAE (la Valorisation des Acquis de l'Expérience) aux nouveaux métiers, pour les jeunes mais aussi les jeunes seniors.

L'objectif est de structurer les filières professionnelles, donner des perspectives de carrière à des emplois peu reconnus dans l'habitat mais qui sollicitent tant des compétences techniques que des compétences humaines.

Proposition n° 8 : Renforcer la formation des collaborateurs des entreprises qui effectuent des travaux en milieu occupé.

Cette préoccupation formulée par l'USH vient en complément de la précédente.

Proposition n° 9 : Renforcer le lien entre le développement des services liés à la personne chez les personnes âgées (le petit bricolage) et l'insertion professionnelle.

L'USH appelle une attention particulière sur ce sujet.

Proposition n° 10 : Conforter la présence de référents de proximité ou pôle de familiarité qui, par leur contact quotidien, permettent veille et alerte.

« Réinventer les concierges »¹⁶⁸ (cf. rapport de Philippe Pelletier)

TROISIEME AXE : MOBILISER LES PROFESSIONNELS, DÉVELOPPER LES PARTENARIATS

Proposition n° 11 : Veiller à ce que les documents d'urbanisme prennent en compte les évolutions démographiques du vieillissement dès le SCoT et soient déclinés dans les règles des PLU, des PDU et PLH.

¹⁶⁵ Le Conseil Economique Social et Environnemental avait proposé ces assouplissements : « le développement des services à la personne » Yves Vérollet, rapporteur, 2007

¹⁶⁶ Ministère du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville

¹⁶⁷ En 2009 encore, au moins 120000 jeunes ont quitté l'école sans aucun diplôme. Le Monde (18 juillet 2009)

¹⁶⁸ Propositions en vue de la revalorisation du métier de gardien d'immeuble : Rapport de Françoise et Philippe Pelletier, remis à Madame le Ministre du Logement et de la ville-octobre 2008

Les documents d'urbanisme sont des outils privilégiés de prévision d'orientation, de programmation à l'initiative des élus, associés à la consultation publique.

Le PADD, Plan d'Aménagement Développement Durable, pièce constitutive du PLU (Loi du 13/12/2000), a perdu son caractère d'opposabilité aux autorisations d'occupation du sol (loi du 2/7/2003), mais les règlements et les orientations d'aménagements énoncés dans le PLU doivent être compatibles avec le PADD.

Document d'orientation politique pour un territoire donné, il expose le projet d'urbanisme du PLU. En ce sens, le PADD peut prévoir des orientations nécessaires à l'intégration de l'évolution du vieillissement, tant pour les espaces publics, les déplacements que pour l'habitat.

Les documents d'urbanisme, SCoT, PADD, PLU, PDU et le document de programmation qu'est le PLH, sont les outils publics qui permettent d'organiser les territoires autour des grands sujets comme la démographie.

Proposition n° 12 : Réactiver les « plans locaux habitat service » développés au début des années 1990 à l'initiative des bailleurs sociaux.

Riche d'un partenariat élargi, ils organisaient les interventions coordonnées sur le bâti et pour les services à domicile afin de favoriser sur un territoire le maintien à domicile des personnes âgées.

Proposition n° 13 : Favoriser l'émergence de solutions techniques adaptées, reproductibles, dans les règles de l'art, mais au-delà de la norme, notamment par le biais de concours d'idées.

L'exemple peut être illustré par la coopération entre l'Ordre des Architectes et la FFB pour proposer un moyen de monter des courses ou des pondéreux dans un immeuble sans ascenseur, alors même que la personne âgée est dans la capacité de gravir (à son rythme les deux ou trois étages par l'escalier). Situations fréquentes qui nécessitent des déménagements là où une adaptation assure confort (aussi bien pour une famille avec de jeunes enfants) et sécurité. Le partenariat entre élus, administrations du patrimoine et professionnels est nécessaire pour un ouvrage « hors de la norme ».

Proposition n° 14 : Soutenir les expérimentations pour aménager les règles techniques de la loi 2005-102 du 11 février 2005¹⁶⁹, en répondant aux objectifs de qualité d'usage et d'économie de moyens, en s'inscrivant dans la perspective « design pour tous ».

Largement partagée au cours des auditions, la mise en œuvre de la proposition sollicitera une attention particulière.

Proposition n° 15 : Organiser les échanges de réflexion entre les acteurs des grandes filières économiques dans une association « vers un habitat pour tous les âges », à l'instar de E2B au niveau européen.

Nombreuses sont les activités économiques qui agissent dans ce nouveau marché qu'est l'évolution démographique pour maintenir les seniors à domicile le plus longtemps possible dans un confort, une esthétique et une sécurité d'usage.

Pour autant, les recherches et développement que chaque secteur fait progresser méritent qu'une association puisse être créée entre eux. Sous l'égide de Monsieur le Secrétaire d'Etat au Logement, les filières économiques participantes pourraient être : celles du bâtiment, de l'éclairage et l'électroménager, de l'ameublement, des télécommunications, de l'énergie, associées aux experts qui mènent des recherches techniques comme le CSTB ou l'opinion publique¹⁷⁰, mais aussi les bailleurs et promoteurs.

¹⁶⁹ Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

¹⁷⁰ Comme Giesbert Associés, Opinion Way ou Ipsos

Au niveau européen, en avril 2009, un réseau d'industriels, d'entreprises et de recherche a été mis en place avec la Commission européenne pour travailler sur la recherche en matière de développement énergétique des bâtiments, dans le cadre du plan de relance économique. Le réseau E2B fonctionne en partenariat public privé avec la Commission européenne. S'y retrouvent des entreprises comme Bouygues, Acciona, Saint Gobain, EDF, etc. A travers les travaux de recherche sur l'efficacité énergétique des bâtiments, l'objectif est de mettre en place un marché de produits verts, opérationnel d'ici 10 ans.

Proposition n° 16 : Inciter à élaborer un cadre d'évaluation des expérimentations, des innovations ou des réalisations des projets pour mettre en valeur leur efficacité pour les personnes : couts/bénéfices/risques/accessibilité/évolutivité du maintien dans le domicile et pour permettre une reproduction.

Pour cette proposition, ces références, habitat-vieillessement, peuvent s'inscrire dans la démarche des AGENDA 21 et leurs procédures d'évaluation.

QUATRIÈME AXE : FAVORISER L'INTERGÉNÉRATIONNEL AU SEIN DE L'HABITAT

L'intergénérationnel est un objectif souligné par l'ensemble des politiques publiques, l'aborder pour l'habitat suppose d'envisager plusieurs hypothèses de travail et de territoires.

Il s'agit, non seulement, de construire un cadre structuré qui permette de multiplier ce mode d'habitat mais aussi d'en évaluer le nombre et la qualité des services rendus. L'objectif est de faire concorder, par le logement, l'intérêt mutuel de deux générations, les jeunes et les personnes âgées qui partagent, souvent pour des raisons différentes, la même difficulté de revenus et la même difficulté pour se loger.

Proposition n° 17 : Sécuriser les règles juridiques et fiscales, pour les « accueillants » en habitat partagé pour développer les initiatives, notamment associatives.

Proposition n°18 : Proposer un cadre structuré et professionnalisé qui permette l'intégration, la rencontre des partenaires intéressés : les villes, les personnes âgées, les jeunes, sur la base d'un contrat clairement défini et qui bénéficie aussi au quartier : Habitat et entraide, contractuel, mutuel, équilibré, visible de tous.

L'exemple de la ville d'Alicante (Espagne) pourrait servir de base. Pour reconquérir des quartiers d'habitat dégradé de centre ville d'habitat dégradé, elle a confié à son organisme de logements de réaliser des immeubles à occupation mixte (avec des conditions de ressources). Les jeunes signent un contrat pour avoir un loyer réduit contre des services pour les seniors de l'immeuble et du quartier.

Proposition n° 19 : Engager le dialogue régulier, entre les jeunes et les seniors, au sein des instances de démocratie représentative (conseils municipaux ou généraux des jeunes et des sages) sur l'aménagement de l'espace public et la place des personnes âgées, notamment pour leur habitat.

Pour anticiper les nouveaux modes de vie, les faire accepter, il convient de faire se confronter les idées entre générations au sein même d'instances de concertation qui existent mais qui sont cloisonnées. Les représentants de l'opinion publique ont noté l'engagement sincère et actif des jeunes générations pour les grandes causes dans l'espace qui leur est offert, mais un déficit dans leur engagement vers la solidarité de proximité.

CINQUIÈME AXE : SUGGERER UNE ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS DES TRAVAUX

L'ambition de rester à domicile nécessite ou d'adapter son logement, ou d'aller vers un logement adapté en qualité de propriétaire ou de locataire. Il convient que les équipements prémunissent aussi des accidents de la vie courante.

Proposition n° 20 : Généraliser le CESU préfinancé par l'APA (tout ou partie) mais aussi par les autres financeurs (caisses de retraite, assurances,..) et « flécher » son utilisation pour financer les travaux de mise en sécurité et d'adaptation des logements réalisés et évalués par des professionnels.

La Commission de Sécurité des Consommateurs et l'Agence Nationale des Services à la Personne, associées aux professionnels insistent sur le coût social du risque des accidents de la vie courante à domicile (presque 10000 décès par an pour les plus de 65 ans, après une chute dans leur logement) (annexe 3-5).

Les travaux engagés ont des coûts différents, mais nombre de personnes âgées, ne peuvent y faire face, ou directement ou même en coût résiduel des financements publics. En outre leur âge en fait des emprunteurs atypiques.

Proposition n° 21 : Adapter l'accès au micro crédit aux besoins de financement du coût résiduel des travaux d'adaptation pour les personnes âgées à revenus modestes.

L'ampleur de la réflexion engagée vise les projets entrepreneuriaux. Il s'agit là d'une approche différente, même si le vocabulaire est identique, ciblée sur le double enjeu du financement de l'adaptation du logement et de la qualité de propriétaires encore majoritaires chez les plus de 65 ans.

Proposition n° 22 : Adapter les procédures d'instruction et d'attribution des financements de l'ANAH aux nécessités des territoires dans le cadre des priorités nationales d'intervention.

L'ANAH est une référence centrale dans le champ des personnes âgées. L'adaptation aux territoires se fait par le montant des dotations mais l'instruction des dossiers mérite d'être affinée (en marge des commissions), peut-être moins administrative. Quant aux priorités, elles méritent d'être clairement énoncées au public et posées pour une période adaptée aux « temps immobiliers ».

Proposition n° 23 : Encourager le financement de la charge résiduelle des travaux, après aide publique pour les familles les plus modestes, par le CESU préfinancé par l'APA et fléché.

Proposition n° 24 : Assouplir, sécuriser, réformer les règles du prêt viager hypothécaire pour en développer l'usage comme financement de l'adaptation.

Les seniors propriétaires à 75 % de leur logement, ont, pour une grande part, des revenus excessivement bas. Pour éviter d'une part, un habitat dépourvu de sécurité et d'autre part, la vente du logement pour aller vers le logement locatif social ou privé ou encore vers l'hébergement collectif, la mobilisation de la valeur du bien pour financer l'adaptation et continuer à l'occuper mérite de mobiliser les capacités financières. La profession des notaires peut être un relais, notamment pour les territoires ruraux. Le rapport remis par Claude Taffin et Bernard Vorms à Monsieur le Ministre des Affaires Sociales est illustratif (cf annexe).

Proposition n° 25 : Mettre à l'étude une disposition législative, à partir d'une expérimentation menée par l'USH sur la base du double volontariat des locataires et des organismes. L'objectif est de permettre aux organismes qui proposent des services résidentiels aux personnes âgées (le tout petit bricolage), de facturer un montant modique et encadré, distinct de celui des loyers et des charges.

Cette proposition est élaborée sur la base d'analyses juridiques et des pratiques des bailleurs sociaux et des syndicats de copropriétés afin d'identifier les adaptations juridiques pour permettre le développement d'initiatives de proximité efficaces. Le montant en serait contenu à un maximum de 5 € par mois. En raison des ressources des locataires, cette participation ne serait que contributive, ce montant est inférieur à celui nécessaire pour équilibrer la dépense engagée par la structure, qui porte le service et en finance le coût total.

SIXIÈME AXE : RENFORCER LA COOPÉRATION EUROPÉENNE

Le défi démographique est celui de l'Europe, c'est une préoccupation affichée par la Commission européenne, en terme d'emplois, mais aussi d'accueil des seniors, de leur « domicile ». La Fédération européenne du logement social, le CECODHAS, est très engagée dans cette réflexion. L'échange entre pays et un cadre proposé sur la base de « méthode ouverte de coopération » sur le vieillissement serait un élément à considérer.

Proposition n° 26 : Soutenir la proposition de la Commission européenne : 2012, année européenne du vieillissement actif et de la solidarité entre les générations.

Les consultations sont en cours.

Proposition n° 27 : Organiser les échanges de bonnes pratiques autour d'un groupe transectoriel, notamment dans la perspective du développement du « design pour tous », facteur d'innovation au service des consommateurs et au service de la compétitivité des PME, selon le document de travail de la Commission européenne du 7 avril 2009.

Un certain nombre d'institutions européennes ont manifesté leur intérêt aux travaux de la mission, le CECODHAS, l'Association Européenne des Elus de Montagne, la Fédération Européenne de l'Industrie de la Construction, la EBC (European Builders Confederation – les artisans),... Les solliciter pour poursuivre en groupe les échanges permet de manière souple et informelle de travailler sur plusieurs segments du sujet (adaptation, prévention de la précarité énergétique...) Cette proposition est à rapprocher de la proposition n°15.

Proposition n° 28 : Organiser un « forum permanent » autour du groupe transectoriel sur le défi démographique en Europe pour une meilleure prise en compte, dans le cadre de la méthode ouverte de coordination sur l'inclusion sociale, du sujet particulier du vieillissement.

Proposition n° 29 : Suggérer la création d'un indice européen de performance habitat dans l'accompagnement du vieillissement (accessibilité, proximité, risque...) indicateur des politiques européennes selon une démarche qui s'inspirerait de l'indice de développement humain de l'O.M.S.

Cette mesure répondrait à l'objectif fixé par le conseil des ministres des affaires sociales du printemps 2009 : l'égalité des chances de vieillir dans la dignité.

Adapter l'habitat au vieillissement projette encore l'image de l'installation de matériels inspirés du milieu hospitalier, perception, anxiogène pour les intéressés et leurs familles. La faire évoluer, comme évoluée, sans bruit, la transformation de la composition générationnelle de notre société, mérite une action concertée, grand public, qui propose une vision sereine et dynamique du vieillissement dans le cadre de vie quotidien qu'est le domicile, hors de la santé, hors des champs publicitaires foisonnants d'aventures possibles pour les seniors.

Proposition n° 30 : Mettre en perspective les avantages du confort de l'adaptation du logement des seniors : proposer aux grandes émissions populaires de décoration, de traiter l'adaptation de l'habitat senior avec des matériaux de grande distribution, à un coût abordable, de confort et d'esthétique partagés par tous les âges.

Proposition n° 31 : Décliner cette communication grand public dans les supports des grandes institutions qui ont déjà initié des publications thématiques.

Proposition n° 32 : Promouvoir la capacité de montrer aux personnes âgées (et à leur famille) les résultats, en situation, des différentes formes d'adaptations : appartement pilote ou témoins, show room (un appui des collectivités aux professionnels est un facteur de développement).

Valoriser doit-il être la première interpellation, ou la conclusion ? C'est en toute hypothèse une nécessité pour que le plus grand nombre d'entre nous s'approprie la perception confiante que vieillir constitue désormais un véritable avenir pour chacun et pour la collectivité avec l'habitat comme témoin du quotidien.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Traiter de l'habitat et du vieillissement équivaut à réunir deux sujets qui suscitent des réactions d'affection et d'émotion ; ils ont en commun d'appartenir à la sphère intime.

Mais, il s'agit aussi de traiter des paradoxes.

Alors que les sociologues évoquent le « pouvoir gris », que les publicitaires déploient la gamme des performances possibles des seniors, les politiques publiques, elles, évoquent le sujet du point de vue de la dépendance ou de la santé.

Au-delà de ces antinomies, adapter le logement, est une action qui accompagne vers le vieillissement, apprécié comme une évolution naturelle, mais aussi désormais comme un avenir, pour garantir le confort de la vie quotidienne, dans un environnement familial : traiter de la vie ordinaire.

Avec des âges moyens de cessation d'activité, en France de 58 ans, et de début de vie active à 22 ans, notre vision de l'organisation « sociale » d'après-guerre évolue. L'image des trois étapes de la vie forgée autour des grandes solidarités (à la jeunesse, l'apprentissage et la formation ; à l'âge adulte, la vie active ; à la retraite, la vieillesse) n'est d'évidence, plus celle que nous observons.

La catégorie intermédiaire, des plus de 60/65 ans, nommée « seniors », s'accroît de telle manière que les équilibres démographiques sont en passe de s'inverser, en Europe, aux Etats-Unis¹⁷¹, au Japon¹⁷². L'Europe, à l'échelle des continents, reste la région la plus « vieille » du monde¹⁷³. L'accélération du vieillissement, en France, connaîtra un premier pic en 2020, les premiers effets en seront visibles dès 2010.

Nombreux ont été les réalisations et les projets examinés, publics ou privés. Une liste des aménagements les plus fréquemment répertoriés et installés, après un travail pluridisciplinaire (annexe 1-2), illustrent la tendance engagée.

Mais, désormais, le soutien au développement des grandes filières économiques, l'harmonisation des produits, des normes, la simplification ou l'organisation des protocoles d'installation notamment pour les NTIC, permettront d'accroître l'offre d'adaptation et d'aménagement dans le neuf comme dans l'existant, et, par conséquent d'en baisser le coût.

Le chantier est vaste, il touche, dans le secteur locatif comme dans celui de la propriété, des ménages à ressources modestes. Les coûts doivent impérativement être maîtrisés, pour garantir un développement à grande échelle de logements adaptés au plus grand nombre, à prix abordable.

Sujet complexe dans son approche, il sollicite la mise en place de politiques-passerelle qui amènent les grandes administrations à une mise en œuvre transversale et en partenariat.

Gage d'avenir et de confiance, ce chantier, technique et humain à la fois, s'inscrit dans l'évolution profonde des modes de vie.

Seule la parole politique, engagée et sensible aux attentes des personnes âgées et de leur famille et aux enjeux, tant de prévention, qu'économiques que représente le grand secteur de l'habitat, lui donnera la légitimité et la cohérence, pour que nous puissions répondre à la question « Comment voulons-nous vieillir ? ».

¹⁷¹ Enquête du bureau américain du recensement de juillet 2009 : « les personnes âgées seront bientôt plus nombreuses que les jeunes »

¹⁷² 22% de la population a plus de 65 ans

¹⁷³ L'Afrique subsaharienne, la plus jeune

L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : Un chantier d'avenir

Rapport remis à Monsieur Benoist APPARU
Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme
Le 07/10/2009

Muriel BOULMIER
Directrice Générale du Groupe CILIOPIÉE
Présidente du groupe de travail "évolutions démographiques et vieillissement"
du CECODHAS (fédération européenne du logement social)

"Plus si jeunes, mais pas si vieux"



Agen, le 7 octobre 2009

Monsieur le Ministre,

Le 13 mars dernier, Madame le Ministre du Logement m'a confiée la mission de présenter des propositions sur les pistes innovantes qui permettent l'adaptation de l'habitat aux besoins d'une population vieillissante qui souhaitent demeurer le plus longtemps possible à domicile.

Je suis heureuse de pouvoir vous remettre ce rapport pour contribuer à ce chantier d'avenir, comme en témoignent les tendances démographiques observées tant au niveau français qu'europpéen.

L'objet de ce rapport est, dans un premier temps de présenter les enjeux du défi socio-démographique pour l'habitat. Les perspectives Européennes sont abordées. Les pistes innovantes développées, à titre expérimental ou, déjà de manière systématique, par les différents acteurs de la « chaîne du bien vieillir à domicile », sont explorées dans un second temps, afin de dégager dans un troisième temps un certain nombre de propositions, dont beaucoup ont été discutées et partagées par les partenaires et observateurs de ce champ d'action.

Comme m'y invitait la lettre de mission, je me suis essentiellement attachée aux adaptations reproductibles concernant l'habitat abordable pour une population vieillissante dont les revenus sont amenés à baisser comme en témoignent les projections objectives des statistiques disponibles. Les propositions de ce rapport sont contenues dans le cadre budgétaire existant. Elles sont susceptibles d'appeler un assouplissement de la réglementation.

Cette mission concerne le bien vieillir à domicile. Les questions de la dépendance et de l'hébergement n'y sont pas traitées, pas plus que les aspects d'ingénierie technique ou des moyens financiers de la politique du logement. Sans doute des observations partagées avec les personnes âgées ou leurs représentants auraient enrichi ce travail. Cependant cet apport conséquent pourra faire l'objet de la mise en place de groupes de réflexion sur des thématiques retenues.

Notamment, le recours aux nouvelles technologies au domicile, l'assistance à l'observation et l'alerte des comportements des personnes vieillissantes, méritent une attention et un débat particulier.

Pour argumenter ce rapport, j'ai choisi de rencontrer un vaste panel de partenaires et d'acteurs du logement et des territoires afin de dégager une vision la plus large possible de ce champ, à la croisée de nombreuses compétences et construire ainsi des propositions sur la base de constats largement partagés : l'Union Sociale pour l'Habitat, la FPC, ainsi que les architectes, les urbanistes, les constructeurs de maisons individuelles ; les grands réseaux français d'élus (ADF, AMGVF, ACUF) ainsi que des collectivités engagées et innovantes (le Département du Rhône, la Ville du Havre, la Communauté urbaine de Lille) mais aussi des spécialistes de l'opinion publique (Ipsos, Opinion Way, Giesbert & Associés) ; des représentants de la Commission européenne, des fédérations professionnelles européennes ; les filières économiques du bâtiment, de l'artisanat, de la lumière, de l'ameublement ; des spécialistes du vieillissement (sociologues, démographes, géographes, architectes, bureaux d'études) ; des porteurs d'expériences ; le monde rural et le Ministère de l'Agriculture ainsi que le Secrétariat d'Etat aux personnes âgées ; les institutionnels tels que l'UESL, l'ANAH ou la Commission de Sécurité des consommateurs.

Chacun d'entre eux est nommé dans le répertoire des auditions.

Pour conclure, je souhaite que ce rapport, nourri de paroles d'experts, illustre le rôle prépondérant du logement, notamment en matière de prévention active.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'expression de ma haute considération.

Muriel BOULMIER

Benoist APPARU
Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme

Pour rédiger la mission qui m'a été confiée par Madame le Ministre du Logement, les moyens mobilisés ont été fort modestes, mais j'ai été passionnée par ce travail.

Je veux remercier ceux, nombreux, qui ont, d'une part, manifesté un intérêt à cette mission et qui ont, d'autre part, contribué à la réflexion.

Parmi eux, je souhaite adresser de particuliers remerciements à :

Thierry REPENTIN, Sénateur, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat,
Philippe PELLETIER,
Jean-Christophe MARGELIDON,
Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA),
Alain ANFOSSO, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment,
Marie-Françoise FUCHS, Vice-présidente de l'Association Old'up, qui m'a permis
d'user de la devise de l'Association Old'Up, « Plus si jeunes, mais pas si vieux ».

Enfin, un merci « européen » à Alain JAFFRE, Carine PUYOL.

Merci aussi à Elisabeth GRAS qui a partagé avec moi le suivi de cette mission.

INTRODUCTION - p.7 à 11

I. LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT - p.12 à 27

- A. Les domiciles : les chantiers de l'adaptation - p.14
- B. Les revenus : vers la fin d'une parenthèse heureuse - p.18
- C. Les risques : la prévention de la fragilité - p.21
- D. De la vieillesse au vieillissement : construire la coordination - p.23
- E. L'adaptation de l'habitat : un gisement d'activités et d'emplois à valoriser - p.25
- F. A quel âge « on est vieux » - p.27

II. LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES - p.28 à 63

- A. La production neuve - p.29
 - 1. Les environnements favorables – p.29
 - 2. La prise en compte des besoins d'un nouveau public : les personnes vieillissantes - p.31
 - 3. Les cibles - p.32
 - 4. Les paliers d'adaptation - p.33
 - 5. La place des nouvelles technologies - p.35
 - 6. Les opérations innovantes - p.36
 - a. ... d'initiative privée - p.36
 - b. ... d'impulsion des collectivités - p.38
 - c. ...d'initiative des bailleurs sociaux - p.39
- B. Le traitement de l'existant - p.40
 - 1. Adapter ou déménager ? - p.40
 - 2. Des petits aménagements aux travaux : plusieurs niveaux d'adaptation - p.41
 - 3. Une ingénierie, des compétences et des partenariats nécessaires pour déployer ces adaptations - p.42
 - a. Sensibiliser les personnes âgées et le grand public - p.42
 - b. Détecter les logements inadaptés à leurs occupants âgés et accompagner dans les démarches d'adaptation - p.43
 - c. Sensibiliser et former les professionnels - p.44
 - 4. L'adaptation du parc privé - p.45
 - 5. L'adaptation du parc social - p.46
- C. La contribution des territoires de vie - p.49
- D. Les accompagnements du bien vieillir à domicile - p.51
 - 1. Les NTIC au service du bien vieillir à domicile - p.51
 - 2. Des services intégrés dans l'offre globale d'habitat - p.53
 - 3. Des services proposés en coordination avec d'autres partenaires - p.54
 - 4. La mobilisation des solidarités de proximité par les collectivités - p.55
 - 5. Les réseaux d'accompagnement au bien vieillir à domicile - p.56
- E. L'habitat intergénérationnel peut-il être une alternative ? - p.58
 - 1. L'habitat partagé - p.59
 - 2. L'habitat aménagé - p.60
- F. L'adaptation du logement des vieux migrants - p.63

SYNTHÈSE - p.66 à 69

LES PROPOSITIONS - p.70 à 77

CONCLUSION - p.78

Lettre de mission - p.79

Liste des personnes auditionnées - p.81 à 86

ANNEXES-

Notes jointes -

- Politique suédoise en faveur des personnes âgées (annexe 1.1) - p.89
- Les équipements mentionnés (annexe 1.2) - p.91
- Le prêt viager hypothécaire (annexe 1.3) - p.93
- L'expérience intergénérationnelle d'Alicante (annexe 1.4) - p.95

Documents joints :

- Présentation de l'expérience anglaise « Lifetime homes, lifetime neighbourhoods » (annexe 2.1) - p.99
- Extrait du CRIDEV (annexe 2.2) - p.103
- Extraits du Sondage Opinion way (annexe 2.3) - p.105
- Extraits du sondage IPSOS (annexe 2.4) - p.107
- Extraits de l'étude de Claude Taffin et Bernard Vorms, sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'achat résidentiel des personnes âgées (annexe 2.5) - p.109
- Guide ANAH (2.6) - p.111

Contributions écrites :

- USH (annexe 3.1) - p.115
- CECODHAS (annexe 3.2) - p.129
- CAPEB (annexe 3.3) - p.133
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région Aquitaine (annexe 3.4) - p.137
- Commission de la Sécurité des Consommateurs et Agence Nationale des Services à la Personne (annexe 3.5) - p.139
- Conseil National de l'Ordre des Architectes (annexe 3.6) - p.141
- Conseil National du Handicap (annexe 3.7) - p.143
- Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (annexe 3.8) - p.145
- Delphis (annexes 3.9 et 3.10) - p. 145 et 153
- Familles Rurales Fédération Nationale (annexe 3.11) - p.155
- Fédérations des EPL (annexe 3.12) - p.165
- Fédération Française du Bâtiment (annexe 3.13) - p.167
- Old'Up (annexe 3.14) - p.171
- Syndicat de l'Eclairage (annexe 3.15) - p.175
- UNIFA (annexe 3.16) - p.177
- CODAH (annexe 3.17) - p.179
- Design pour tous (annexe 3.18) - p.181

Répertoire des sigles - p.183

Bibliographie - p.185

INTRODUCTION

Le vieillissement démographique : une révolution silencieuse

Sous le double effet de la baisse de la fécondité, continue depuis le 19^e siècle¹, qui correspond à un « vieillissement par le bas de la pyramide », et d'une baisse significative de la mortalité (hygiène de vie, qualité et quantité des soins, amélioration des conditions de travail et progrès de la médecine), qui correspond à un « vieillissement par le haut », la population française vieillit.

Entre 1950 et 2000, le calendrier humain s'est considérablement modifié. L'espérance de vie à 60 ans, qui était en 1950 de trois ans pour les hommes et huit ans pour les femmes, est aujourd'hui de vingt-deux ans pour les hommes et vingt-sept ans pour les femmes². Depuis presque vingt ans, l'espérance de vie progresse d'un trimestre tous les ans³.

Les projections démographiques de l'INSEE⁴ de 2005 prévoient ainsi entre 2000 et 2050 un quasi-doublement du nombre des personnes de plus de 65 ans, alors que l'ensemble de la population n'augmenterait que de 9 %. Quant aux plus de 75 ans, leur nombre serait triplé (quadruplé pour les plus de 85 ans).

Pour donner corps au pourcentage, cela signifie que la France comptera en 2030, 20 millions de personnes de plus de 60 ans et 15 millions de moins de 20 ans. C'est-à-dire qu'en 2030, la France comptera 7 millions supplémentaires de personnes âgées de plus de 60 ans par rapport à 2005.

Cette progression spectaculaire s'observe de la même manière chez les plus de 75 ans et les plus de 85 ans.

A titre d'illustration, la projection à 30 ans donne plus de 4 millions de personnes de plus de 85 ans en France. En terme de logement, cela représente autant que la totalité du parc USH-HLM⁵, à ce jour.

Nous voici donc confrontés à une transformation silencieuse de notre société, renforcée par l'arrivée à l'âge de la retraite des premières générations du baby-boom, dont les modes de vie conjugale, familiale, voire professionnelle induiront une évolution des comportements résidentiels.

La question qui se pose alors est celle de la dépendance⁶. La durée de vie en situation de dépendance va-t-elle s'accroître moins vite, à égalité ou plus vite que l'espérance de vie ? Selon les trois scénarios envisagés par l'INSEE⁷, le nombre de personnes dépendantes augmentera pour atteindre en 2040 1,0, 1,2 ou 1,5 millions de personnes. L'écart d'augmentation a de quoi rendre perplexe : de 18 à 84 % ! Le rôle de la prévention sera donc déterminant pour déplacer le curseur : les besoins d'adaptation des logements seront considérables. A défaut d'aménager les logements, ce serait 115 000 places d'hébergement qu'il faudrait offrir⁸ à même horizon.

Dans les trois cas, le taux de dépendance à un âge donné diminuera par rapport à ce qu'il est actuellement. Le temps de vie sans incapacité après la retraite devrait donc s'accroître, avec un âge moyen des personnes dépendantes passant pour les hommes de 78,5 ans en 2000 à 84,5 ans en 2040 et pour les femmes de 83 à 88 ans selon le scénario intermédiaire.

¹ En 1830, on comptait en moyenne 4 enfants vivants par femmes, à peine 2 à la veille de la Seconde Guerre mondiale, avec une remontée à 2,9 à partir de 1946, pour retomber à 1,8 en 1976. 1970 ; les couples changent de pratiques, le 1^{er} enfant naît avant 25 ans avant 1975, et à 29,9 ans en 2009. Entre les deux, la crise économique de 1973 et la fin du baby boom

² Michel Godet et Marc Marsolé

³ Anne-Marie Guillemard : Age de l'emploi, les sociétés à l'épreuve du vieillissement (ed. Armand Collin 2003)

⁴ INSEE : Fiches thématiques : Les personnes âgées, 2005

⁵ Union Sociale pour l'Habitat

⁶ La définition tient à l'accomplissement de manière autonome des actes de la vie quotidienne. L'évaluation est établie par les grilles AGGIR déterminantes du versement de l'Allocation Prestation Autonomie.

⁷ INSEE : Fiches thématiques : Les personnes âgées, 2005, p. 45

⁸ Dixit rapport 2009 Fondation Abbé Pierre

Il convient donc de s'affranchir de la construction sociale de l'après-guerre liée aux trois étapes de la vie : la jeunesse, celle de l'apprentissage et de la formation, l'âge adulte, celle du temps de travail, la vieillesse, celle de la retraite. Les temps individuels et familiaux étaient "calés" sur ces trois temps des sociétés industrielles.

L'âge de la retraite, donc de l'inactivité professionnelle, est maintenant bien différent de l'âge de la dégradation de la santé ; s'en tenir là serait figer l'image du vieillissement au milieu du 20^e siècle.

Une inquiétude liée à la fragilisation de notre modèle de protection sociale

Cette inquiétude est notamment à l'origine du débat sur la durée du temps de travail en France, l'un des plus faibles d'Europe, puisque la durée de la vie active a beaucoup diminué ces trente dernières années.

En effet, depuis le début des années 1980, l'entrée dans la vie active s'est située autour de 18 ans, puis 20 ans en 1989, 22 ans en 1998 etc..., alors que la réorganisation industrielle amenait à des départs anticipés à la retraite. En France, l'âge médian de sortie du travail est 58 ans tandis qu'il est de 64 ans en Suède.

Des situations, encore marginales aujourd'hui, où le temps de la retraite devient supérieur à celui de la vie active, pourraient s'étendre de manière conséquente, à âge moyen constant de cessation d'activité. Une personne commençant à travailler à 22 ans, s'arrêtant à 58 ans, pourrait effectivement vivre au-delà de 94 ans.

Ceci entraînera la diminution du ratio actifs/retraités : en 2060, au lieu de 4 personnes en âge de travailler (15-64 ans) pour une personne de plus de 65 ans, la proportion passera en Europe à deux actifs pour 1 personne de plus de 65 ans. Ceci aura évidemment un fort impact sur l'équilibre budgétaire, à un moment où les dépenses publiques liées au vieillissement (notamment retraites, soins de santé, soins de longue durée) devraient augmenter d'environ 4¾ points de pourcentage du PIB en moyenne pour la même période.⁹

Le vieillissement de la population ébranle ainsi le pacte social bâti après 1945, fondé lui-même sur le pacte intergénérationnel. Il en découle sans surprise que les deux thèmes les plus prégnants dans la perception de l'opinion publique et dans le discours politique sont la prise en charge de la dépendance et l'emploi des seniors.

Ils tendent pourtant à masquer le champ intermédiaire de l'accompagnement du vieillissement et de la prévention. Or c'est le domaine où notre marge de manœuvre est la plus importante, où les investissements ne seront pas les plus coûteux et où la création d'emplois, notamment pour les jeunes et les jeunes seniors, représente un vaste potentiel. Cet « entre-deux » de la vieillesse est en effet, pour partie, occulté par l'image du jeune senior actif, en excellente forme physique et bénéficiant d'un pouvoir d'achat confortable, et celle de la personne très âgée, dépendante, nécessitant un accompagnement pour les gestes de la vie quotidienne.

Vieillesse : une réalité méconnue

A quel âge devient-on donc « vieux » ? Pas si simple !

Il n'existe pas de définition unique (ni de politique unique) de la personne âgée. Loin du seuil des 50 ans dont parlait Aristote, l'âge d'entrée dans la vieillesse, caractérisée par une augmentation des petits handicaps, est communément fixé à 75 ans. Beaucoup d'études retiennent cependant encore le seuil de 60 ans¹⁰, car il est le seuil déclenchant de l'âge de la retraite et celui d'un certain nombre d'allocations comme l'APA¹¹.

La vieillesse n'est pas nécessairement synonyme de handicap et dépendance. Les vingt ou trente ans de vie après la retraite recouvrent au moins trois âges de la vieillesse : les 60-75

⁹ Source : communication de la Commission européenne "Gérer l'incidence d'une population vieillissante dans l'UE - Rapport 2009 sur le vieillissement" COM (2009) 180 final, 29 avril, p. 3-4

¹⁰ Pourtant l'étude réalisée par Opinion Way en 2008, présentée le 16 avril au Parlement Européen par le Groupe Ageing du CECODHAS montre « qu'on est pas vieux au même moment dans les Pays d'Europe »

¹¹ Allocation Personnalisée d'Autonomie

ans, jeunes retraités, seniors, l'âge de la performance ; les 75-85 ans, l'âge des « poly-mini-handicaps » mais encore celui de l'autonomie comme le décrit l'association Old'Up¹² ; enfin les plus de 85 ans, qui abordent les problèmes de dépendance. Tous n'auront donc pas besoin des mêmes services ni des mêmes adaptations.

Un regard sur la situation économique des personnes âgées permet aussi de nuancer le tableau. Les revenus des personnes âgées tendent à s'effriter, même si pour l'instant, nous voyons arriver à l'âge de la retraite les baby-boomers qui ont bénéficié du plein-emploi des « Trente-Glorieuses ».¹³ La part des personnes âgées vivant en-dessous du seuil de pauvreté risque d'augmenter au cours des prochaines années, notamment en raison de la prévalence des femmes âgées seules. Environ 13 millions de personnes âgées courent un risque de pauvreté dans l'Europe des Vingt-Cinq, soit près d'un sixième des 74 millions de personnes âgées vivant dans l'Union !¹⁴

Des débuts de réponse au niveau européen

Certains de nos voisins européens ont développé, depuis déjà presque 20 ans, une politique du vieillissement, en raison de leur situation démographique plus marquée qu'en France. En effet, même si les chiffres français attestent de l'ampleur du phénomène, notre pays est encore dans une situation relativement confortable grâce à un taux de natalité plus élevé que celui des autres pays européens. Il assure, pour l'heure, le renouvellement de la population. En 2004, la proportion des 60 ans et plus était de 20,7 % en France pour 24,6 % en Allemagne et 25 % en Italie, soit une moyenne européenne de 21,7 %. A l'horizon 2050, la proportion passera à 33 % en France, contre 38,3 % en Allemagne et 41,4 % en Italie – dépassée par l'Espagne avec 41,7 % –, pour une moyenne européenne de 36,3 %.

Dans ce contexte, notre marge de manœuvre peut être évaluée à dix ans, par l'effet des classes d'âge.

L'Allemagne, confrontée depuis longtemps à cette situation préoccupante, a conçu, tant au niveau fédéral que dans les *Länder*, un ensemble de politiques publiques du soutien à la natalité et à la prise en compte du vieillissement. En terme d'organisation, cette préoccupation se traduit notamment par la création de ministères dédiés, comme le Ministère des Générations, de la Famille, de la Femme et de l'Intégration du Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

Les pays d'Europe du nord abandonnent progressivement le modèle institutionnel de prise en charge hospitalière des personnes âgées pour un modèle résidentiel centré sur la personne. Dans celui-ci, la personne âgée doit être en mesure de conserver son autonomie le plus longtemps possible que ce soit chez elle à la maison, ou dans une maison de repos. L'attention portée à la prévention et au cadre de vie devient prédominante.

La Suède, qui assure la Présidence du Conseil de l'Union européenne au 2^{ème} semestre 2009, confrontée au déclin démographique de la fin du XIXe siècle, a tout naturellement mis en place une politique en faveur des personnes âgées (annexe 1-1).

L'un des objectifs de la Présidence suédoise est d'améliorer, dans l'Union européenne, les conditions du vieillissement afin que les personnes âgées vivent dignement et en bonne santé. Elle entend placer durablement les questions du troisième âge à l'ordre du jour de l'agenda européen.

¹² Voir annexe 3-14

¹³ Les projections du Conseil d'analyse économique prévoient que le niveau de vie de l'ensemble des retraités commencera à se dégrader à partir de 2025, tandis que le revenu individuel, quant à lui, commencerait déjà à baisser vers 2012 ou 2015 pour les hommes. Source : Michel Godet et Marc Mousli : Rapport du CAE « Vieillissement, activités et territoires à l'horizon 2030 », 2006, p.124

¹⁴ Source : Zaidi A., « Pension Policy in EU25 and its Possible Impact on Elderly Poverty », Policy Briefs, 2006 – cité dans : Rapport Mal-Logement 2009, Fondation Abbé Pierre

Bien que le vieillissement ne soit pas en tant que tel de compétence communautaire¹⁵, les contours d'une politique européenne commencent à se dessiner au travers de différentes communications des institutions européennes.

La Commission européenne a, dès 1999, publié une première communication « Vers une Europe de tous les âges – Promouvoir la prospérité et la solidarité entre les générations », suivie par le livre vert de 2005 « Face aux changements démographiques, une nouvelle solidarité entre générations », puis par une autre communication en 2006 « L'avenir démographique de l'Europe: transformer un défi en opportunités », qui posent les enjeux d'une nouvelle société européenne vieillissante ainsi que des pistes d'action. Le Parlement européen s'est lui aussi saisi du sujet en présentant en 2008 deux rapports, l'un le 30 janvier 2008¹⁶ sur l'avenir démographique de l'Europe et l'autre le 4 février 2008¹⁷ sur l'amélioration de la qualité de vie des personnes âgées par les nouvelles technologies.

Trois axes se distinguent au sein de cette politique européenne.

Tout d'abord, encourager la modernisation des systèmes de protection sociale et de santé en favorisant le « vieillissement actif », c'est-à-dire la participation plus longue au marché du travail. La communication d'avril 2009 de la Commission, complétée par le rapport 2009 sur le vieillissement, offre des projections détaillées concernant l'évolution des dépenses publiques et invite à entreprendre des mesures au-delà même du contexte de crise économique et financière.

Ensuite, lutter contre la discrimination et l'exclusion sociale des personnes âgées. Le 8 juin 2009, le Conseil des Ministres de l'Emploi et des Affaires Sociales de l'Union européenne a par exemple, adopté des conclusions pour promouvoir dans les Etats Membres les politiques pertinentes sur l'égalité des chances à vieillir dans la dignité et lutter contre les stéréotypes.

Enfin, encourager le bien vieillir, en promouvant notamment le volontariat chez les seniors, la prévention santé et la recherche sur les nouvelles technologies qui permettent le maintien à domicile.

Les échanges sont facilités par la mise en place d'un groupe d'experts gouvernementaux de haut niveau ainsi que la tenue d'un Forum Démographie biannuel, dont la première édition en 2006 a réuni plus de 400 délégués. Une consultation publique lancée par la Commission européenne est actuellement en cours pour proposer que 2012 soit l'année du vieillissement actif et des solidarités intergénérationnelles, afin de promouvoir les initiatives des Etats membres et des différents partenaires.

Les collectivités locales et régionales européennes se sont saisies du sujet du vieillissement en faisant le thème des 24^{ème} Etats généraux du Conseil des Communes et Régions d'Europe d'avril 2009 à Malmö décliné en de multiples sujets : les services (y compris médicaux), l'aménagement du territoire et de l'espace, la promotion de nouveaux travailleurs qualifiés...

Enfin, la Commission européenne a publié en avril 2009 un document de travail sur le design politique d'innovation des PME, facteur de bien-être des consommateurs. Une grande enquête publique en ligne a été lancée entre le 19 mai 2009 et le 26 juin 2009. Le CECODHAS¹⁸ a apporté sa contribution à l'enquête pour montrer l'intérêt économique qu'est la filière professionnelle du logement abordable.

Dans le domaine économique, la coopération entre la Commission européenne et les filières se développe.

Notamment pour la recherche et développement technologique, une action de veille a été mise en place dans le cadre du partenariat Public-privé pour la construction, les transports, l'environnement et l'énergie. Cette initiative est liée à la stratégie de relance (http://ec.europa.eu/commission_barroso/president/pdf/Comm_20081126_fr.pdf).

¹⁵ Dans ce domaine, l'Union européenne ne légifère pas mais propose aux Etats-Membres de comparer leurs approches et d'échanger les bonnes pratiques grâce à la méthode non-contraignante dite « méthode ouverte de coordination » (MOC), où chaque pays se fixe des objectifs et un calendrier pour les atteindre.

¹⁶ Françoise Castex, Parlementaire européenne française

¹⁷ Neena Gill, Parlementaire européenne britannique

¹⁸ Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social (22 000 entreprises, dans 29 pays, 25 millions de logements sociaux)

En ce qui concerne l'énergie, l'association E2B EI du 30 janvier 2009 a été créée pour favoriser les bâtiments économes en énergie.

Outre la portée générale d'une telle initiative, l'énergie est un poste important de la dépense des ménages et particulièrement des personnes âgées. Les échanges de bonnes pratiques organisés au niveau européen pourraient se nourrir de telles initiatives tant pour le volet innovation, qu'économique des filières qui interviennent.

Les orientations françaises

Il apparaît clairement de la part de la Commission, du Parlement, des autorités locales et de pays comme l'Allemagne et la Suède que « vieillir n'est pas une maladie ».

Cependant en France, la vieillesse est encore essentiellement traitée politiquement du point de vue sanitaire et social avec la question de la perte d'autonomie et de la dépendance (mise en place de la PSD¹⁹, puis de l'APA, loi de 2005 sur le handicap, ...).

L'évolution vers une politique de prévention est amorcée sur le modèle européen du « Healthy Ageing »²⁰, avec le plan Bien Vieillir 2007-2009, qui se décline selon huit axes dont cinq portent sur l'aspect santé du vieillissement, un sur l'innovation et deux sur l'organisation territoriale et intergénérationnelle. L'habitat et l'environnement y sont mentionnés, mais sans y associer les acteurs et partenaires du logement.

Les enjeux pour l'habitat

L'adaptation de l'habitat et du cadre de vie participe pourtant d'une politique de prévention à grande échelle, qui se prépare tant dans les logements neufs que dans le bâti ancien. C'est un enjeu crucial pour les territoires, notamment pour les villes qui accueillent déjà en 1999 les trois quarts des personnes âgées et qui auront à traiter tant les périphéries urbaines pavillonnaires que les centres anciens. Rester à domicile correspond aussi à la solution préférée des Français (huit Français sur dix en 2005).

Voici donc un grand champ qui s'ouvre à une politique de l'habitat qui répondrait aux besoins d'une population ainée souhaitant vivre le plus longtemps possible chez soi.

Pouvoir progresser dans l'âge à son domicile, suppose que soit assurée une fluidité entre les trois espaces indiscutablement liés que sont l'espace public, dont l'aménagement appartient à la politique publique locale (aménagement urbains, transports, ...), l'espace collectif ou partagé (les parties ou biens communs) dont l'aménagement appartient aux acteurs de l'habitat, et l'espace privé (le logement).

La recherche de cette fluidité, condition de la mobilité, complète les politiques de services accessibles (commerces de proximité, lieux et tissu associatifs, services publics, toute forme d'aide à domicile).

C'est le devenir de l'ensemble des équipements publics, de transports publics, de services, l'adaptation de l'habitat, que les évolutions démographiques (le lieu de vie des personnes âgées) amènent à analyser et repenser.

Ce rapport, comme l'indique la lettre de mission, ne traitera ni de la dépendance ou du handicap, ni de l'ingénierie technique ou des moyens de financement. Chacun de ces thèmes constitue un chapitre à part entière de la politique du logement. S'ils sont abordés, ce ne sera que partiellement, sans autre ambition qu'une illustration de situation ou de contexte.

Les propos de ce rapport porteront avant tout sur l'adaptation du bâti mais en recherchant constamment les liens avec le champ des réseaux de proximité, des services, de la prévention et des politiques publiques de cohésion, pour cette catégorie intermédiaire : « Plus si jeunes, mais pas si vieux ».

¹⁹ Prestation Spécifique Dépendance

²⁰ « Vieillissement en bonne santé »

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

L'allongement de la durée de la vie est répertorié comme l'un des enjeux des sociétés contemporaines. Une génération intermédiaire se crée et se structure entre la cessation d'activité et la vieillesse qui n'apparaît qu'au grand âge.

Comme surpris par cette tendance sociodémographique, les pays européens tardent à adapter leurs politiques, centrées sur la gérontologie et ses prolongements sanitaires.

Cependant l'observation force à constater que vieillir n'est plus synonyme de dépendance ou de handicap. C'est pourquoi plusieurs rapports insistent sur l'effet néfaste pour la prévention, du cloisonnement des acteurs entre santé et médico-social d'une part et acteurs de l'habitat, d'autre part.

Une tension se crée entre les différents champs de la protection sociale : la retraite, le traitement des risques (maladie, vieillesse), les politiques de l'habitat (actuellement insuffisantes pour permettre un traitement de masse), les politiques d'aides à la personne (qui ne prennent pas en compte l'aménagement des espaces privés et publics).

La question est de savoir quel regard porter sur le logement « ordinaire ».

Les personnes âgées sont majoritairement propriétaires, avec une disparité de revenus, mais à forte proportion, de revenus modestes. Elles ont peu de mobilité résidentielle, surtout après 75 ans.

La mobilité résidentielle trop faible ou l'adaptation du logement pas encore généralisée ne permet pas de suivre l'évolution de la fragilité et encore moins de la prévenir.

Comment, donc, transformer progressivement le lieu de vie à partir duquel les aînés rayonnent, en un lieu de vie qui deviendra un repli confortable et sécurisé au moment de la vieillesse ?

Nous pouvons penser que l'impréparation et l'insuffisance de l'interpellation collective, qui nous confrontent à des situations difficiles, vont évoluer avec les baby boomers, témoins du grand âge de leurs parents.

L'anticipation, l'adaptation du cadre de vie, l'interpellation des élus de cette génération, plus familière des nouvelles communications et de leur utilisation, vont solliciter cette articulation indispensable entre solidarité publique et solidarité privée.

D'ailleurs, à l'instar du plan 2 de développement des services à la personne du 24 mars 2009, qui permet au CESU²¹ de financer « internet pour tous » pour les seniors, les Nouvelles Technologies au sens large s'ouvrent à un usage domestique.

Les NTIC²² auront un rôle multiple : réduire la fracture en maintenant le contact avec la famille, développer les engagements associatifs en intégrant les standards de la normalité (être dans son époque) mais aussi organiser des services d'assistance, d'alerte et de prévention par la transmission instantanée d'informations diverses et choisies. Les nouvelles technologies investissent dans le nouveau marché des seniors, leur développement permettra d'en maîtriser les coûts et d'équiper le secteur de l'habitat abordable, privé ou public.

Le CESE²³ dans son rapport Seniors et Cités (2009) rappelle que le logement joue un grand rôle dans les différences observées en matière d'espérance de vie.

Habitat et logement deviennent des éléments clés pour que les retraités conservent le plus longtemps possible leur autonomie, lorsque les frontières traditionnelles marquant les cycles de vie s'estompent.

Au-delà des enjeux quantitatifs, liés aux classes d'âge, la réponse collective à offrir consiste à donner aux personnes âgées les moyens de rester dans le logement au prix d'une adaptation progressive ou emménager ailleurs, en application du principe de « libre-choix ».

²¹ Chèque Emploi Service Universel

²² Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication

²³ Comité Economique, Social et Environnemental

Pouvoir exercer ce libre-choix amène à aborder les sujets des revenus, des risques, du champ opérationnel de l'action d'adaptation, de la coordination opérationnelle des politiques et de la structure de l'offre d'activités et d'emplois qu'ouvre cette nouvelle dimension.

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

A - LES DOMICILES : les chantiers de l'adaptation

Entre 300 et 400 000 logements neufs environ sont construits chaque année, et le parc existant quant à lui est de l'ordre de 32 millions de logements²⁴.

La juxtaposition des deux nombres serait suffisante pour montrer que toute action qualitative en faveur du logement ne peut passer que par une politique active en faveur de la réhabilitation.

Trois observations complémentaires :

- En 2006, seulement 28 % des logements ont moins de 25 ans.
- Près de 75 % des ménages déjà retraités ont emménagé dans leur logement depuis au moins 12 ans. Ils sont donc peu mobiles²⁵.
- Ils habitent dans des logements dont la construction est antérieure à 1974 pour les trois quart d'entre eux (plus anciens que la moyenne).

Les crédits confiés à l'ANAH (créée en 1971) ont permis de doter d'équipements de base le parc privé. Les PALULOS,²⁶ qui finançaient la réhabilitation dans le parc social HLM, ont eu un effet conséquent dans l'adaptation du logement à loyer faible pour les populations modestes.

L'ANAH a cependant exprimé que ses crédits (désormais financés par le 1 %) ne lui permettent d'accéder que partiellement à la demande de financements de l'adaptation des personnes âgées, et la ligne budgétaire de l'Etat dédiée à la réhabilitation du parc HLM n'a plus de lisibilité propre. La priorité donnée au logement neuf a rendu son utilisation marginale.

En conséquence, les interventions de l'ANAH nécessitent d'être organisées autour de priorités triennales par exemple, pour assurer l'efficacité de ses concours dans le même temps qu'une simplification des procédures d'attribution des financements.

Les évolutions démographiques montrent pourtant que le chantier d'un logement «sain, sûr et économe», c'est-à-dire le logement adapté, ne peut attendre.

Dans le parc privé, les travaux d'adaptation sont le fait des propriétaires occupants, majoritaires (75 %) pour les générations des aînés. Un obstacle important reste à lever dans l'habitat collectif privé : l'accord des copropriétaires.

Bien que les règles du quorum aient été assouplies (la seule majorité simple est requise depuis 2003 pour les travaux d'accessibilité en copropriété) les interventions dans les espaces partagés demeurent peu nombreuses. En 2007, l'ANAH, toutes copropriétés confondues, a traité 450 dossiers.

En ce qui concerne les locataires modestes, la situation est différente selon la nature des propriétaires.

Les bailleurs sociaux ont une politique très active d'adaptation de l'habitat et des logements aux locataires qui vieillissent dans leur parc²⁷. Outre le suivi individuel des locataires, un PSP²⁸ est élaboré sur 5 ans qui définit et planifie la nature des interventions techniques.

D'ailleurs dans les opérations ANRU²⁹, un soin particulier est porté à offrir des logements adaptés aux âges, tant dans la réhabilitation que dans le relogement après démolition.

La rénovation urbaine touche aujourd'hui environ 3,2 millions d'habitants. On constate un taux moyen de 15 % de personnes âgées de plus de 60 ans dans les ZUS³⁰. On peut donc estimer

²⁴ Comptes provisoires du logement

²⁵ La stabilité résidentielle est affirmée à travers l'Europe : les + de 65 ans ont une durée moyenne de 40 ans dans la même aire géographique (source 2007)

²⁶ Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif à Occupation Sociale

²⁷ Appel à projet USH en lien avec la Fondation de France : « Accompagner le vieillissement : des projets dans le parc social au service des habitants »

²⁸ Plan Stratégique du Patrimoine

²⁹ Agence Nationale de Rénovation Urbaine

à 480 000 le nombre de personnes âgées³¹ qui seront concernées par des projets de rénovation urbaine. L'UESL³² en mentionnant que le budget de l'ANRU était financé par le 1%, a rappelé l'attention que les partenaires sociaux portaient au logement des personnes âgées (relogement, adaptation).

La situation est plus diverse dans le parc locatif privé. On ne peut mesurer le niveau d'intervention qu'au travers de l'action de l'ANAH. Le nombre de dossiers d'adaptation financés « ANAH sociale » concernant des logements locatifs, demeure très modeste.

A cette constatation il convient d'ajouter quatre observations :

- Presque 80 % de la population est citadine (agglomérations, aires urbaines, pôles urbains, villes, ...) et la proportion des seniors y est presque identique en 2000,
- Les nouvelles configurations familiales (séparations, notamment) ne sont plus anecdotiques chez les aînés. Toute population confondue, cet état sociologique va faire progresser le nombre de ménages de près d'un quart entre 2000 et 2030.
- 200 000 personnes de plus de 75 ans vivraient dans un logement sans confort.
- Près de 50 % des plus de 75 ans³³ vivent seuls dans leur logement, et, jusqu'à 85 ans 9 personnes sur 10 vivent à domicile.

Ainsi, l'enjeu de l'adaptation de l'habitat à la démographie se situe massivement au sein de l'habitat existant, au cœur des villes et notamment, des centres anciens.

Et la construction neuve ? Elle a un rôle capital. Soutenue, elle propose une offre de logements dont l'adaptation à l'usage est conçue dès l'origine. Elle permet, aussi bien dans le parc privé, que dans le parc social, une mobilité résidentielle des seniors, mais aussi une sensibilisation aux préoccupations urbaines de l'âge.

Elle permet encore d'intégrer les personnes de tous âges, jeunes, familles ou moins jeunes, car bon nombre d'aménagements (qui seront développés dans la deuxième partie) sont utiles et convoités par tous les âges.

Si l'amélioration du stock de logements existants pose un défi majeur, repenser la façon dont on construit les logements neufs est un pari sur l'avenir. C'est préparer la population aînée et les familles à une évolution significative des modes de vie.

L'adaptation, dès la conception, c'est remettre la personne vieillissante au centre du jeu, celui du libre choix.

Les coûts des conceptions adaptables (neuf) ou des adaptations évolutives (ancien) selon certains paliers qui seront développés dans les pistes opérationnelles, doivent prendre en compte les revenus des bénéficiaires.

En écho au risque, à la prévention par l'habitat, au souhait quasi unanime de vieillir à domicile, se pose la question du bénéfice individuel et collectif de l'adaptation du logement au-delà de la qualité du bien-être de vie, en terme de deniers publics.

Une analyse de la FFB³⁴ (annexe 3-13) contributive à la mission, évalue les gains potentiels.

Selon les données de la DRESS³⁵ et du projet de loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2009, le surcoût pour les comptes publics d'une admission en maison de retraite est de 1800 € par an (hors coût des soins).

Au regard d'une hypothèse de travail de travaux réalisés dans le logement d'un coût de 10 000 € avec une intervention maximum de l'ANAH (70 %), soit 8 000 €, le coût est nul pour l'Etat dès lors que la prolongation du maintien à domicile est supérieur à quatre ans. Cependant, il s'agit là d'une hypothèse haute, atteinte seulement dans certaines configurations

³⁰ Zone Urbaine Sensible

³¹ Source ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) 2009. Les interventions prévues sur les logements sociaux, nombre total, 1/7/09 = production 123 433, réhabilitation 211 393, démolition 128 113, résidentialisation 306 589

³² Audition Jean Luc Berho, Vice-Président de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement - 12 mai 2009

³³ Recensement INSEE 1999

³⁴ Fédération Française du Bâtiment

³⁵ Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques

de dossiers (en coût de travaux et en subvention, l'aide de l'ANAH, est en moyenne inférieure à 3 000 €³⁶). En conséquence, le retour bénéficiaire, pour l'Etat, sur sa contribution est généralement plus conséquent et plus rapide que quatre ans.

L'extrapolation du recensement INSEE 2007, montre que les efforts ciblés sur les classes d'âges sont considérables. A horizon 2019/20 la population des plus de 70 ans aura crû de 1,662 million et en 2029/30 de 3,336 millions.

Aujourd'hui seulement 5 % des plus de 70 ans vivent en institution. A défaut de prévenir la dépendance, d'adapter le logement pour cet objectif, les projections partagées³⁷ prévoient 60 000 personnes dans 10 ans et 170 000 de plus dans 20 ans, qui devraient rejoindre un lieu collectif.

Les surcoûts estimés, à hypothèse constante des 1 800 € supplémentaires, si l'ensemble des personnes intègre les maisons de retraite, seraient de 108 millions à 10 ans et 306 millions à 20 ans³⁸.

En Grande-Bretagne, une stratégie nationale a été élaborée en 2008 entre deux « départements » qui connectent la santé, l'habitat (y compris l'accès au jardin) et les soins à partir des constats suivants :

- presque 50 % des propriétaires auront plus de 65 ans en 2026,
- ils sont des contributeurs économiques majeurs, des consommateurs et des votants,
- la dépendance doublera en 2041 et le coût augmentera de 325 % si rien n'est entrepris,
- le logement est soit le problème, soit la solution,
- les coûts des chutes et des décès par insuffisance de chauffage des logements indécents sont importants,
- 51 % des personnes âgées malades vont dans des maisons de soins après une hospitalisation en raison de l'inadaptation de leur logement.

³⁶ Chiffres 2007. 2911 € pour le maintien à domicile de 29300 ménages et 2804 € pour les propriétaires bailleurs sociaux (33780 dossiers)

³⁷ Fondation Abbé Pierre, le rapport 2009 estime à 115000 le besoin en 2015

³⁸ Soit $(599 - 448) \times 12 = 151 \times 12 = 1\ 806$ sur la base des données suivantes :

<i>En moyenne (en euros, par mois, données 2007)</i>	Maintien à domicile	Placement en maison de retraite
APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) diminuée du ticket modérateur	403 (493 - 90)	279 (429 - 150)
ASH (Aide Sociale à l'Hébergement)	0	207 ((1,04 Md / 419 000) / 12)
APL (Aide Personnalisée au Logement)	45 *	113 ((568 M / 419 000) / 12)
Total des aides	448	599
Delta net		151

* *Estimation : FFB. A situation de référence identique (revenus mensuels modestes identiques, personne seule), une personne locataire percevra 25% d'APL en moins à domicile qu'en maison de retraite et une personne propriétaire n'aura pas droit aux APL (on occulte le cas des accédants car on suppose légitimement que les accédants ont fini de rembourser leur emprunt à cet âge). A partir du niveau des APL octroyés en foyer (197 € en 2005 - source des Comptes du logement) diminué de 25% et en prenant en compte le taux de locataires (30% de personnes âgées sont locataires), on arrive, en moyenne, à 45 € d'APL si l'on retient l'ensemble de la population âgée dépendante à domicile*

Après l'organisation d'un large débat public sur le thème « Que voulons-nous faire pour nous-mêmes, pour nos logements, pour l'avenir ? », le logement ayant été considéré comme la solution ; le Plan a été mis en place : adapter les logements des personnes âgées fragiles, sur contribution publique, pour diminuer le coût des soins et la création de nouveaux établissements.³⁹

Il est dommage que l'évaluation de la fragilité de la grille AGGIR⁴⁰, par exemple, n'intègre que partiellement l'habitat.

L'ensemble de ces observations (conjointes), âge, risque, fragilité, prévention, habitat, nécessité d'offrir toute la mobilité quotidienne pour que le corps vieillisse en gardant ses facultés, illustre le fait qu'aucune des solutions, même la plus modeste ne doit être écartée, surtout si elle est reproductible.

³⁹ Department of health (Direction de la santé) et Department for work and pensions (Direction du travail et des retraites) réunis pour National Strategy in an Ageing society (Une stratégie nationale dans une société vieillissante) Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods :

<http://www.communities.gov.uk/publications/housing/lifetimehomesneighbourhoods> (annexe 2-1)

Launch by the Prime Minister and Secretary of State

<http://uk.youtube.com/watch?v=NFkCg2WEaDA>

⁴⁰ Autonomie Gérontologique Groupe Iso Ressources

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

B - LES REVENUS : vers la fin d'une parenthèse heureuse

Pour prendre en compte l'adaptation de l'habitat au vieillissement, on ne peut se satisfaire d'exposer un choix entre la stratégie de la spécialisation, l'entre-soi, le concept de Sun City⁴¹ et la stratégie de la dispersion, c'est-à-dire l'intégration au quartier, à la ville, à son environnement. Par la diversité des situations personnelles de cette population, désormais nombreuse, « les seniors sont un concept en construction »⁴².

La conception, l'adaptation du logement ont un coût (travaux + ingénierie). Au cours du rapport seront envisagés, expériences, partenariats, etc ... mais qu'en est-il de la capacité contributive des personnes âgées elles-mêmes ?

En effet, même si les seniors concentrent une part importante du patrimoine des Français, les situations sont fortement contrastées : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires, biens mobiliers, revenus mixtes, retraites, etc ...

La France compte près de 58 % de propriétaires. Pour les retraités, la proportion atteint 74 %.

Le taux d'accédants culmine pour les générations nées entre 1940 et 1969 : la génération du baby-boom. Le taux de propriétaires âgés a, en conséquence, fortement augmenté.

Pour ceux d'entre eux (la majorité), qui sont propriétaires sans devoir assumer la charge financière de l'accession, le taux d'effort pour le logement est faible, autour de 12 %.

Malheureusement, quel que soit le statut d'occupant des personnes âgées, il contraste avec leurs revenus.

En effet, le rapport de la Fondation Abbé Pierre⁴³ met en évidence que 84 % des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté sont propriétaires de leur logement (ou logés gratuitement). 600 000 personnes âgées (dont 60 % de femmes) vivent avec une allocation de solidarité de 628 € mensuels, ce qui les situe sous le seuil de la pauvreté⁴⁴. La propriété n'est donc pas un rempart contre la pauvreté.

Les difficultés rencontrées par les propriétaires retraités pour entretenir leur logement, mais aussi l'adapter à l'évolution de leur situation (parc plus ancien ou celui des années 1950 à 1970) sont confirmées par la DGALN⁴⁵ et les PACT⁴⁶.

Le niveau de vie des retraités dépend... des pensions versées ! En 1990 le taux de remplacement du revenu par la retraite était de 85 %, 76 % en 2006 avec une diminution prévisible dans les années à venir. Le point critique se situerait à 2015.

A ce propos, Anne-Marie GUILLEMARD⁴⁷ explique comment la France, à la fin de la seconde guerre mondiale a construit son «Etat Social» sur un pacte de générations qui est désormais ébranlé par le vieillissement massif de la population.

En 2005, le niveau de vie moyen des retraités était inférieur de 10 % à celui des actifs, et la projection creuse l'écart avec un pic en 2015.

Aussi, seuls les apports conjugués des retraites, de l'Etat ou des Collectivités et des familles réduisent les inégalités.

Sont également à prendre en compte les effets de la crise de 2008, qui altèrent aussi bien la valeur de l'immobilier que les patrimoines financiers (INSEE mars 2009)⁴⁸, notamment ceux, modestes, constitués pour soutenir «les années retraite».

⁴¹ Né aux Etats-Unis : les personnes âgées avec un revenu important vivent dans des "villages" dont équipements, animations, etc ... leur sont adaptés et réservés

⁴² Monique Boutrand : Seniors et cité rapport 2009 au CESE (Conseil Economique Social et Environnemental)

⁴³ Rapport annuel 2009 Fondation Abbé Pierre : Le Mal-Logement

⁴⁴ Défini au regard de la norme européenne à 60 % du revenu médian

⁴⁵ Direction Générale de l'Architecture du Logement et de la Nature (ancienne DGHUC)

⁴⁶ PACT (Acteurs de proximité des personnes âgées)

⁴⁷ Sociologue : le Monde 22 juin 2009 : les enjeux du vieillissement de la population

⁴⁸ Sans évoquer la conséquence sur les transferts générationnels, aide financière aux enfants ou petits enfants

La rupture de la symétrie entre le mouvement d'allongement de la durée de la vie et celui de l'augmentation des ressources des personnes âgées commence à apparaître nettement. C'est la fin d'une parenthèse heureuse.

En effet, si le taux d'effort lié au logement décroît avec l'âge, il remonte dès l'âge de la retraite. La hausse significative est plus visible chez les locataires de plus de 60 ans, dont les revenus baissent, alors que la «charge logement» demeure inchangée. Le taux d'effort est de 20 % pour les locataires du parc social et de 25 % pour ceux du parc privé.

Se profile, entre autres, l'arrivée à la retraite de générations qui ont connu la discontinuité de l'emploi : chômage, temps partiel, emplois aidés des politiques publiques. La projection européenne rejoint celle de notre pays, le risque de pauvreté est encouru par un sixième des personnes âgées de l'Union européenne, avec une estimation deux fois plus élevée pour les 15 anciens Etats membres.

Certains pays, comme la Finlande, pour rétablir un équilibre de solvabilité pour les personnes âgées, ont adopté un système de retraite à la carte, complété par un Plan de formation des plus de 40 ans pour accroître le taux d'emploi des seniors.

Que dire enfin d'une projection de la situation à l'âge « senior », aujourd'hui celui de la retraite (60, 63, 67 ans) des bénéficiaires du RMI, mis en place en 1988 ?

Sommairement exposé, le contexte économique montre que la représentation des personnes âgées solvabilisées par la retraite et l'épargne, fruit de l'économie des Trente Glorieuses et propriétaires de leur logement qui mettaient à l'abri du besoin toute une génération, est largement remise en cause.

L'une des questions est celle de l'utilisation du patrimoine immobilier, peu liquide, pour améliorer la situation financière des retraités ou réaliser les travaux d'entretien ou d'adaptation nécessaires à leur âge.

Le logement est à la fois un bien de consommation et un bien patrimonial : il faut « dépenser de l'argent pour le maintenir et l'adapter au besoin ».

A l'autre bout de la chaîne, la question est l'assouplissement de l'accès au CESU, notamment préfinancé et fléché par les caisses de retraite, pour compenser les dépenses résiduelles à la charge du retraité non imposable, dont le coût principal d'aménagement a été financé par une intervention publique (l'ANAH par exemple) ou une subvention de collectivité locale.

En ce qui concerne les CESU préfinancés et fléchés, notamment à partir de l'APA, seuls neuf Conseils Généraux les pratiquent et une demande pressante des professionnels s'organise.

Sans aller au-delà du champ d'étude de l'adaptation, il convient de noter les degrés d'intervention sur le bâti et leurs coûts.

Le financement des travaux d'amélioration pour les occupants âgés se heurte à la difficulté de trouver des produits financiers. Les banques, quand elles acceptent de prêter, augmentent le coût du crédit avec l'âge (assurance majorée ou hypothèque).

Reste le micro crédit qui n'a pas fait encore son apparition dans ce domaine.

Une double réflexion est menée par la Commission européenne⁴⁹, qui entend proposer un instrument de micro financement 2010/2013 et par deux parlementaires français⁵⁰ missionnés pour présenter une proposition de loi à l'automne 2009. Les deux réflexions sont, et dans l'esprit, et dans les objectifs, centrées sur le soutien à l'entrepreneuriat (auto-entrepreneurs, TPE ...).

Néanmoins, sans confusion dans le vocabulaire, le micro-crédit, déjà présent avec l'ADIE⁵¹ peut revêtir plusieurs formes, plusieurs objectifs et plusieurs initiatives. Notamment, réfléchir à ce cadre pour permettre aux seniors les plus modestes ou à leur famille, de financer le coût résiduel des travaux d'adaptation pour rester à domicile, est une des approches possibles : les montants en seraient faibles mais le nombre important, pour les plus fragiles économiquement.

⁴⁹ Initiative présentée par la Commission européenne le 2 juillet 2009 (Vladimir Spidla, Commissaire à l'Emploi)

⁵⁰ Mission confiée à Jean-Pierre Georges, Député-Maire de Chartres et Jérôme Bignon, Député de la Somme

⁵¹ Association pour le Droit à l'Initiative Economique

Les espoirs mis dans le prêt viager hypothécaire (créé en 2006), censé vaincre les réticences culturelles fortes au viager, n'ont pas donné d'effets probants. Le produit est complexe, même si son développement doit être envisagé comme une piste sérieuse de solvabilisation du coût des travaux. Pour ne pas alourdir le texte, une première annexe décrit l'environnement du prêt viager hypothécaire (annexe 1-3) et une seconde annexe montre les améliorations des performances possibles du prêt (annexe 2-5). Une étude⁵² a été réalisée dans l'hypothèse du co-financement de la dépendance. Il est évident que l'adaptation du logement s'insère parfaitement dans cette réflexion, bien avant la dépendance, entre aides publiques et résiduel à charge de la personne.

A l'évidence, la disparité des situations individuelles fait que la mobilisation pour le financement de l'adaptation du logement des personnes âgées qui permet de vieillir «en sécurité» à domicile, est partie intégrante des enjeux.

⁵² Extrait du rapport remis par Claude Taffin et Bernard Vorms au Ministère du Travail des Relations Sociales et de la Solidarité le 7 mai 2008

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

C - LES RISQUES : la prévention de la fragilité

Ni dogme, ni fin en soi, vieillir à domicile s'inscrit dans une perspective globale.

Pourtant, les politiques publiques de la vieillesse sont encore très marquées par une conception médicale centrée sur le handicap ou la perte d'autonomie presque comme des synonymes. En conséquence, elles sont trop peu coordonnées et pas assez préventives.

Pourtant, désormais, un ensemble de discours converge : les Associations de personnes âgées, la CNAVTS⁵³, la Fondation Abbé Pierre, les gérontologues, répètent à l'envi... « vieillissement n'est pas maladie ».

En revanche, le vieillissement expose à des risques, dans le logement, et au-delà.

A titre d'exemple, le CERTU⁵⁴ développe une réflexion sur les usagers vulnérables et le partage voirie/espaces publics. En 2007, 68 % des piétons tués avaient plus de 60 ans et 25 % plus de 80 ans. Cette étude complètera notamment les observations des nécessaires aménagements de la mobilité urbaine offerts aux habitants.

Très intéressant également, le travail mené par la Commission de Sécurité des Consommateurs⁵⁵ à propos des accidents de la vie courante et notamment des chutes au domicile des personnes âgées.

Il poursuit un double objectif, celui de la santé publique, qui rejoint les recommandations professionnelles sur la prévention des chutes accidentelles des personnes âgées⁵⁶, (23 février 2006), mais également la prévention qui garantit l'autonomie, notamment celle d'habiter son logement, situation qui crée le risque.

Les éléments intrinsèques au vieillissement (cognitif, mental, auditif, visuel), une mobilité moins fluide, voire un état pathologique, croisent ceux extrinsèques liés à l'environnement, notamment l'inadaptation du logement. Il en va ainsi pour 72 % des chutes souligne l'INVS⁵⁷.

Sans aller jusqu'à l'analyse multifactorielle (toujours profitable), l'observation simple des inadaptations est à la portée des personnes âgées elles-mêmes ou de leurs familiers et constitue un champ d'intervention efficace.

Les facteurs extrinsèques de risques de chutes se manifestent par exemple par des seuils mal signalés, des revêtements de sol glissants, un éclairage insuffisant, l'absence de points d'appui, mais aussi la présence inappropriée de tapis ou un encombrement mobilier excessif. Dans de nombreux cas, pour prévenir une chute et empêcher une éventuelle récurrence, une sécurisation du domicile par un réaménagement est suffisante.

Toutefois, dans certains cas, des travaux coûteux sont nécessaires. Ces projets méritent un accompagnement averti.

Chez les plus de 65 ans, les accidents de la vie courante sont constitués pour 80 % par des chutes (à domicile pour 62 % des cas).

Cela signifie 450 000 chutes par an et 10 000 décès.

Cette observation, où se relie l'adaptation de l'habitat, la prévention et la santé, est partagée par le Professeur KEMOUN et Régis HERBIN, Architecte du CRIDEV⁵⁸, mais aussi le Conseil National du Handicap⁵⁹.

Gilles KEMOUN, Chef de Service au CHU de Poitiers a estimé qu'il s'agissait d'un risque majeur pour l'autonomie et a mis au point une méthode de prévention « padchute ».

⁵³ Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse des Travailleurs Salariés

⁵⁴ Centre d'Etudes sur les Réseaux Transports, Urbanisme

⁵⁵ Autorité administrative indépendante présidée par Luc Machard - Annexe 3-5

⁵⁶ Haute Autorité de Santé

⁵⁷ Institut National de Veille Sanitaire

⁵⁸ Centre de Recherche pour l'Intégration des Différences dans les Espaces de Vie Annexe 2-2

⁵⁹ Présidé par Monique Pelletier Annexe 3-7

Régis HERBIN, Architecte, a créé le CRIDEV. Outre une approche design intégrée (le concept de la HQU⁶⁰, déclinée dans une AMO⁶¹ pour tous les habitants) le CRIDEV a fait de la prévention l'un des enjeux de la conception et de l'adaptation des logements : faire de la qualité de vie un projet pour tous.

Reliant cette conception à la prévention mais surtout à la qualité de vie, Régis Herbin présente une approche intéressante : la chaîne d'usage.

Elle part du lieu le plus privé, celui où la personne a le moins d'autonomie, vers le plus ouvert. Elle suit le chemin de la décision « d'aller quelque part » dans la maison, dehors, etc...

En mêlant esthétique abordable et techniques appropriées connues des professionnels, en dehors des modèles (le Modulor⁶²), le CRIDEV a travaillé sur les fragilités des personnes âgées qui apparaissent avec l'âge à partir des données sensorielles⁶³.

Ce sujet des fragilités a été abordé⁶⁴ par le professeur Gabor ABELLAN VAN KAN⁶⁵ qui a souligné la nécessité de les dépister pour prévenir la dépendance. Il a en outre insisté sur les conséquences des risques de chute mais surtout sur les facteurs de prévention, dont l'activité physique.

L'appréhender comme un état normal évite que les personnes âgées ne se démotivent elles-mêmes. En effet, les personnes vieillissantes refusent de demander spontanément les adaptations de confort.

Traiter l'enjeu des risques naturellement liés à l'avancée de l'âge permet, à coût supportable, avec une approche préventive souple et empirique, parfois hors norme, d'assurer le confort de vie à domicile pour le plus grand nombre de personnes âgées.

⁶⁰ Haute Qualité d'Usage

⁶¹ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

⁶² Modulor : Le Corbusier, 1943

⁶³ Sensoriel, cognitif, mental, auditif, visuel

⁶⁴ 19^e congrès de Gériatrie Paris 9 juillet 2009

⁶⁵ Gérontologue, Toulouse

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

D - DE LA VIEILLESSE AU VIEILLISSEMENT : construire la coordination

Le 20e siècle nous renvoie une image régressive de la vieillesse.

Il faut dire que l'approche sémantique n'est pas valorisante : l'état de la vieillesse, la dépendance des personnes âgées, les « places » d'hébergement ou de maisons de retraite, (ajouté au relais médiatique de la maltraitance). Tout cela n'est guère encourageant.

Considérée au travers du risque⁶⁶ qu'est la dépendance, la vieillesse est ancrée dans l'image dépréciative de la vision médicalisée (bénéficiaires de pensions, inactifs, etc ...) pour l'opinion publique et les personnes âgées elles-mêmes. Difficile alors, pour les jeunes retraités, de se projeter sereinement vers le grand âge.

Depuis le rapport Laroque (1962, Haut comité consultatif de la population et de la famille) qui a posé les bases d'une politique vieillesse, les orientations des 6^{ème} (1972) et 7^{ème} plans (1978) sur le soutien à domicile, mais aussi les lois du 30 juin 1975 (les institutions sociales) ou du 31 juillet 1991 qui sonnent le glas des hospices au profit des maisons de retraite, notre politique a été rénovée.

Pour autant, les politiques « vieillesse » demeurent l'apanage de la Santé et de l'Action sociale, qui ont su nouer des partenariats entre elles au fur et à mesure que la réglementation s'est affirmée.

Le grand absent est le vieillissement. Comment évoluer d'une politique de la vieillesse vers celle du vieillissement ? La démographie, la prévention des fragilités naissantes, l'accompagnement de la baisse des revenus, le coût nécessaire pour multiplier les lieux d'accueil collectifs et en modifier l'image, et, enfin, le souhait exprimé par les personnes elles-mêmes, souhait constaté par les sociologues et les scientifiques, les sondages d'opinion, de vieillir chez elles ... comment intégrer toutes ces réalités objectives ?

L'absence de culture partagée entre les acteurs de l'habitat et ceux du médico-social qui traitent de l'âge, pourrait s'estomper dès lors que sera affiché l'objectif de « désenclaver » la politique ciblée sur l'âge pour aller vers une démarche qui associe les acteurs dans une progression avec une évaluation de l'efficacité. L'esprit pourrait être celui des démarches RSE⁶⁷ pour les entreprises, ou Agenda 21 pour les acteurs publics.

La démarche de la MSA⁶⁸ est à ce titre intéressante: en 2000, le projet « logement-habitat » ; en 2003, l'évaluation positive ; en 2008, le développement du projet avec les « sites –habitat » qui, entre autres, forment les travailleurs sociaux à la question du logement.

A l'image du modèle anglais issu du rapport « Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods » (op.cit.) l'amélioration du logement est considérée comme l'une des clefs de voûte de la prévention, mieux admise par la population pour peu que ces adaptations de confort d'usage, de sécurité, de mise aux normes, soient conçues avec une approche esthétique qui plaise aux occupants et à leur famille. Le design devient source d'innovations domestiques, au-delà de l'esthétique⁶⁹.

Dans ce cas, l'habitat n'accueille plus, a priori, un équipement spécialisé pour une population donnée, mais offre une approche neutre et transversale de l'équipement « gérontologique ».

Il est possible que cette perception mette quelques années à s'imposer, mais la conviction est forte qu'elle s'installera à force « d'innovations périphériques » comme les nomment les sociologues. Et le programme confié au PUCA⁷⁰ sur « le logement, design pour tous », y contribuera.

⁶⁶ Travaux 2008 du Groupe Risque et Protection du Centre d'Analyse Stratégique

⁶⁷ Responsabilité Sociétale des Entreprises

⁶⁸ Mutualité Sociale Agricole : presque 5 millions de bénéficiaires dont plus de la moitié est retraitée et à revenus très faibles

⁶⁹ Les adaptations font écho à l'univers médical, l'enjeu consiste à ce que ces objets utilisés dans l'intimité du logement bénéficient d'une approche marketing autour d'un marché naissant dont l'esthétique emportera l'appréciation des consommateurs et de leurs familles

⁷⁰ Plan Urbanisme Construction Architecture

La préservation progressive de l'autonomie comme mode de vie se prépare de manière multiple.

Du concept des Nations Unies à celui de l'Union européenne, la lecture progressive va du « vieillissement réussi » (1997 - l'adaptation au nouveau rôle social du retraité), au « vieillissement, en restant actif » (1999 - ou comment éviter les comportements de désengagement), au concept « bien vieillir » (2007) complété par le Conseil européen avec les réflexions « vieillir dans la dignité » (2009).

Dans ce champ, la France a été très réactive après la canicule de 2003. Les Plans « Solidarités Grand Age » déclinés dans le Plan « Bien Vieillir » portent une ambition forte et un partenariat essentiel avec les élus.

Le Plan « Bien vieillir » fixe d'emblée ses objectifs autour du « vieillir actif » des 50-70 ans pour organiser une prévention ciblée. Cependant, dans les 9 grands axes, la dimension du logement est seulement évoquée dans l'axe 6 (habitat intergénérationnel, traité en deuxième partie du rapport), et autour de l'axe 7, le « bien vieillir » au niveau local, puis dans l'axe 8 pour la création des 100 places en maisons-relais pour les personnes âgées exclues.

Au-delà des objectifs, le Plan piloté par la DGASS⁷¹, conserve une approche très médicalisée dans sa conception et ses orientations. Il est d'ailleurs symptomatique de constater que tant le comité de pilotage, que les groupes de travail ont rassemblé des compétences pour l'essentiel issues du monde de la santé et aucun représentant du monde de l'habitat ou du logement.

Il en va de même pour le label « Bien vieillir – vivre ensemble », adapté de celui « villes amies des aînés » conçu par l'OMS⁷² et son réseau naissant de 33 villes dans le monde.

Le Royaume Uni, pour son intervention, a choisi une adaptation des recommandations générales des Nations Unies (moins ciblées que celles de son agence spécialisée qu'est l'O.M.S.), qui intégrait l'habitat comme l'un des éléments centraux de la prévention : « living longer, living better »⁷³.

Il est prévu que le Plan « Bien Vieillir » soit revu en 2009, sans doute pour être orienté vers l'objectif européen du « vieillir dans la dignité ».

Ce serait l'occasion d'associer l'habitat comme élément de jonction opérationnel des politiques en écartant le principe du cloisonnement qui ne permet pas une efficacité optimum.

Sans entrer dans une longue énumération des intervenants et financements de la politique des personnes âgées, il est évident que leur nombre ne favorise pas une lisibilité des actions pourtant nombreuses et avancées de notre pays : l'ANAH (avec un budget qui ne permet pas d'entreprendre une action à la hauteur des besoins), les crédits d'impôts, les caisses de retraites, les branches vieillesse et famille de la protection sociale, l'APA et la mise en place en 2002 de la CNSA⁷⁴, les aides personnalisées au logement, les contributions des collectivités. Qui est sûr de ne pas en oublier ? Le paysage est complexe.

Là encore, le débat existe. Le soutien à la politique du logement depuis 1977 est structuré autour de l'aide à la pierre, le soutien de la politique vieillesse est basé sur l'aide à la personne qui reprend d'ailleurs des prestations logement. Ce sujet constitue à lui seul un défi à part entière.

L'approche qui privilégie l'état de la personne sans prendre en compte l'état de son habitat ne peut être qu'incomplète.

⁷¹ Direction Générale des Affaires Sanitaires et Sociales. Lancé le 15 juillet 2009 par Madame le Ministre de la Santé et Madame la Secrétaire d'Etat aux Aînés

⁷² Organisation Mondiale de la Santé

⁷³ « Vivre plus longtemps, vivre mieux »

⁷⁴ Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

E - L'ADAPTATION DE L'HABITAT : un gisement d'activités et d'emplois à valoriser

Pour terminer le tour d'horizon des enjeux qui se dessinent autour de l'adaptation de l'habitat, l'activité et l'emploi seront brièvement abordés.

Tout a été dit sur la démographie, le soin à apporter à la génération intermédiaire, les revenus, les risques, ce grand chantier qui s'ouvre à nous pour repenser notre mode de vie et nos liens.

Pourtant il faut garder à l'esprit que ce n'est plus à l'aune des analyses prospectives que le challenge se présente, mais à celui, immédiat, des observations, qui nécessite que nous nous organisions dès maintenant.

Les chiffres record du domaine des services à la personne (1,9 millions de salariés, 15,6 milliards d'euros de chiffres d'affaires, et une croissance de 10% par an) concentrent les attentions du monde politique et économique, notamment les Chambres de Commerce et d'Industrie et les Chambres de Métiers.

Au-delà du marché immobilier neuf et spécifique, presque inexistant en 2005, qui s'organise avec une ingénierie appropriée pour offrir des logements innovants, adaptés et adaptables, l'autre marché d'avenir est celui de l'adaptation de l'existant.

Ce marché recouvre des situations très diverses parce que « le bâti commande ».

Le plan de développement des services à la personne, notamment dans sa phase II, est un catalyseur pour faire travailler ensemble les acteurs (en réseau) et la personne âgée, au cœur du dispositif.

L'IPSOS a relevé quelles sont, dans l'ordre, les demandes des personnes âgées :

- l'adaptation du logement
- les services de proximité
- la sécurité
- des transports publics accessibles

La première préoccupation, pour ce qu'elle a de plus simple, rentre dans les activités des services à la personne.

Or, les prestations de services à la personne sont souvent considérées comme peu qualifiées et pas assez professionnalisées, y compris dans l'adaptation des logements. C'est une activité singulière au croisement de la politique de l'emploi et de la politique sociale qui s'exerce dans un rapport où prestataire et client interagissent. Le lien de confiance doit être fort, la qualification et la professionnalisation y participent.

La VAE⁷⁵ permet la professionnalisation, la structuration des métiers et la progression dans l'emploi et le statut⁷⁶. Souple et ouverte à tous ceux qui justifient de trois ans de salariat, de bénévolat, à temps plein ou partiel, continus ou non, en lien avec la qualification souhaitée, elle s'acquiert sur la base de référentiels selon des modalités précises.

Elle est une des passerelles à enrichir et à développer pour une réponse-métier aux nouveaux besoins qui s'expriment notamment dans les métiers artisanaux du bâtiment.

Lors de l'audition de l'Association des Départements de France, la VAE a été abordée notamment pour les jeunes niveau V⁷⁷ et les jeunes seniors, deux catégories touchées par le chômage. La génération pivot des 55-70 ans, expérimentée, engagée dans le bénévolat, serait intéressée, notamment pour percevoir un complément de rémunération.

⁷⁵ Valorisation des Acquis de l'Expérience

⁷⁶ Le Monde, samedi 18 juillet 2009 : en 2009 encore au moins 120 000 jeunes ont quitté l'école sans aucun diplôme

⁷⁷ Niveau V : niveau de la formation équivalent au BEP ou CAP et par assimilation au CFPA (Certificat de Formation Professionnelle pour Adulte, 1^{er} degré) (Source DGEFP - Direction Générale de l'Emploi et de la Formation Professionnelle)

L'accompagnement des personnes âgées pour optimiser un comportement économe en énergie⁷⁸ avec ou sans adaptation du logement, ou une approche plus ciblée des personnes âgées classées GIR4⁷⁹ (de faible dépendance) qui absorbent 50% de l'APA et pour lesquelles il s'agit bien d'adapter le domicile, ont été abordés.

L'aide fiscale mise en place, lors du recours aux services à la personne, avec le CESU comme moyen de paiement, permet de financer une partie de cette activité sectorielle liée à l'habitat. En mars 2009, ce champ a été élargi notamment à l'audit éco-habitat et à la prévention des accidents de la vie courante.

La vocation de ce service est de concourir à la préservation de l'autonomie des personnes âgées, par des petits travaux ou l'installation d'équipements de sécurité comme les détecteurs de fumée, ou encore en assurant une « mise en sécurité du domicile ».

La Commission de la sécurité des consommateurs, associée à l'ANSP⁸⁰, attire l'attention collective sur l'impérieuse nécessité de mettre en sécurité les logements des plus de 70 ans. Ensemble, elles proposent la mise en place de CESU préfinancés et fléchés. Les financeurs pourraient être les Conseils Généraux dans le cadre du versement de l'APA, les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les institutions de prévoyance, qui tous, assument financièrement les conséquences du risque. Pour avoir évalué la nature du risque au domicile, son coût, les interventions faibles qui sont nécessaires pour y remédier, la proposition sera reprise dans le rapport.

Cependant l'ensemble des interventions techniques au domicile sollicite un savoir-faire, une connaissance des règles de l'art, la capacité d'adapter les situations particulières, de la personne et du bâti. Les artisans et les petites entreprises du bâtiment ont ce savoir-faire et sont force de proposition comme l'exposera la partie II.

D'ailleurs les activités décrites dans le plan « Services à la personne » font pour beaucoup d'entre elles, partie de leur métier.

Mais seules les entreprises habilitées par le Ministère du Travail peuvent faire bénéficier leurs clients de l'avantage fiscal, à condition de réaliser 100 % de leur activité dans le champ des services à la personne. Cette règle exclut, de fait, une large partie des entreprises artisanales dont le marché n'est pas mono-activité. Elles ne peuvent pas faire bénéficier leurs clients de l'avantage fiscal, ni avoir accès au CESU, alors que la proximité territoriale fait d'elles un acteur sollicité. La loi du 20 juillet 1983 leur permet de se regrouper en coopératives ou en GIE. Cette organisation permet de satisfaire la condition d'exclusivité d'activité, à laquelle se conforme la coopérative.

Les professionnels souhaitent faire évoluer cet environnement réglementaire, soit :

- en autorisant l'habilitation pour les artisans, sans exiger l'exclusivité d'activité, mais en conservant une comptabilité spécifique,
- en sécurisant et favorisant les regroupements d'artisans sous forme coopérative.

En 2007, Yves VEROLET, rapporteur de l'avis du CESE sur le développement des services à la personne, avait proposé un ajustement réglementaire de même nature.

Certains départements ont développé l'expérience de la coopérative d'artisans. Le réseau des Chambres de Métiers d'Aquitaine (annexe 3-4) s'est engagé, avec l'appui du Conseil Régional, à expérimenter deux coopératives artisanales. L'une en milieu urbain, la Communauté Urbaine de Bordeaux, et l'autre en milieu rural, en Dordogne.

Pour rejoindre une initiative qui sera développée en partie II, les Chambres de Métiers d'Aquitaine pensent qu'il conviendra de faire progresser l'habilitation vers la labellisation ou la certification, plus proche d'une démarche qualité de services.

⁷⁸ A l'image du module « J'écogère mon logement » (Ciliopée Hermitage en Lot-et-Garonne)

⁷⁹ La grille AGGIR définit six groupes iso ressources, qui déterminent les degrés de dépendance de la personne âgée pour fixer l'APA qui est ouverte aux groupes de 1 à 4 (le groupe 1 correspond aux personnes âgées confinées au lit). Les personnes âgées GIR 5 et 6 peuvent bénéficier des prestations d'aide ménagère

⁸⁰ Agence Nationale des Services à la Personne

I - LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT

F - A l'exposé des enjeux, multiples, une question reste en suspens : à quel âge « on est vieux ? ».

Pour commencer un cycle de conférences sur le vieillissement et le logement⁸¹, le CECODHAS⁸² et la Fédération des ESH ont confié à Opinion Way⁸³ (annexe 2-3) le soin de poser cette question aux « opinions publiques » de trois pays : la Grande-Bretagne, la France et l'Espagne.

A la question, « à partir de quel âge diriez-vous d'une personne qu'elle est AGÉE ? », l'Espagne répond en moyenne 65,1 ans, la Grande-Bretagne 69,3 ans et la France 70,5 ans. A la même question, mais qui vise non plus la personne âgée mais la personne VIEILLE, les âges moyens avancés sont : 80,4 ans pour l'Espagne, 71,4 ans pour la Grande-Bretagne et 79 ans pour la France.

Il est symptomatique de voir les différences d'appréciation par pays. Comme le précisaient tout à la fois Hugues CAZENAVE, Président d'Opinion Way et Jean-Christophe GIESBERT, Président de Giesbert et Associés, ou encore Frédéric VACAS d'IPSOS, dans l'approche qui est faite du vieillissement ou confusément de la vieillesse, « c'est de nous dont on parle ».

Chacun d'entre eux souligne que le vieillissement est un thème cher à l'opinion publique dont la sensibilité est liée à la confrontation de situations connues de leur entourage. L'approche très concrète et très quotidienne du logement y prend une part prépondérante.

Tous les trois mettent en évidence l'implication forte des élus et du Ministère.

Ils associent aussi l'engagement des acteurs économiques qui donne au vieillissement une vision de progrès et de développement de nouveaux marchés techniques mais aussi de développement d'emplois.

Dans la partie sur les innovations et les reproductions, le logement idéal est esquissé, sans y donner une réponse, mais la confiance se crée autour de la capacité d'inventer, de reproduire les initiatives pour le bénéfice des personnes qui avancent en âge et/ou qui y pensent avec sérénité.

⁸¹ 16 avril 2008, Parlement européen Bruxelles, 27 février 2009 Conseil Régional d'Aquitaine Bordeaux

⁸² Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social

⁸³ Sondage réalisé du 31 mars au 4 avril 2008

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

Selon un sondage réalisé par TNS Sofres, pour la Fondation Caisse d'Epargne et Solidarités en juin 2006, « Logement : entre solidarités et exclusions », **plus d'un français sur 6** est confronté au problème du logement pour un proche âgé.

Cela signifie une vraie préoccupation de l'opinion publique, qui rend nécessaire de proposer des solutions innovantes, abordables et reproductibles.

Pour ouvrir cette possibilité, une politique publique de l'adaptation de l'habitat est indispensable car :

- le parc actuel de logement n'est pas adapté, tant qualitativement, que quantitativement, aux besoins naissants du fait du vieillissement démographique,
- les revenus des personnes âgées étant amenés à diminuer, ceux-ci ne pourront prendre en charge seuls, les coûts liés à l'adaptation,
- le caractère adapté des logements est un facteur de prévention des risques et de la fragilité,
- la coordination avec les autres politiques publiques du vieillissement est à construire,
- l'adaptation de l'habitat représente un gisement d'activités et d'emplois à valoriser.

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

A - LA PRODUCTION NEUVE

Comme nous l'avons précédemment souligné, la production neuve contribue au renouvellement du parc de logements à hauteur de 1% par an. La construction de logements neufs adaptés ne résoudra donc pas à elle seule les besoins liés à l'évolution démographique que nous allons connaître dans les prochaines années. Cependant, il s'agit de concevoir les logements de demain qui pourront accueillir le plus grand nombre de types d'usagers possible, les accompagner dans leur vieillissement le plus longtemps possible, et surtout leur donner envie d'y habiter.

1) Les environnements favorables

En aspirant majoritairement à se maintenir à domicile le plus longtemps possible, les personnes âgées expriment avant tout le souhait d'une existence qui se poursuit sans rupture, d'un vieillissement vécu comme processus banalisé, sans l'arrachement d'un départ en hébergement ou le retrait du monde dans un espace désormais isolé.⁸⁴

Dès lors, l'adaptation du territoire de vie est tout aussi essentielle que l'adaptation du logement.

Nous avons évoqué en introduction la nécessité de prévoir une fluidité des déplacements entre les trois espaces de vie : privé (logement), collectif (immeuble), et public (voirie). Cette accessibilité, déclinée jusque dans l'espace public, est une condition nécessaire pour un déplacement autonome dans le quartier, dans la ville, dans son environnement proche, mais insuffisante pour déclencher un tel déplacement. Quels facteurs inciteront les personnes âgées à sortir de chez elles et ainsi à continuer de participer à la vie du quartier, de la Cité ?

Dans le cadre d'une réflexion conjointe⁸⁵ sur l'adaptation des documents d'urbanisme et de planification au vieillissement de la population, ICADE⁸⁶ a réalisé entre fin septembre et fin octobre 2008 une expérimentation visant à déterminer les critères caractérisant les environnements favorables à une bonne qualité de vie des personnes âgées, au-delà de l'accessibilité des lieux publics.

Dans un premier temps, des entretiens semi-directifs ont été conduits auprès de femmes seules âgées de plus de 80 ans du 8^{ème} arrondissement de Lyon afin de classer par ordre de priorité⁸⁷ trois critères principaux : la présence de commerces et services, la présence de transports en commun et la présence d'espaces publics (parcs, squares et places publiques), chacun de ces critères comprenant une série de sous-critères. Au terme de l'analyse, l'importance des « commerces de proximité » est clairement apparue devant les « transports en commun » puis les « espaces publics de qualité ». Parmi les transports en commun, le bus était préféré au tramway, lui-même préféré au métro. Sur la base de ces résultats, une cartographie a été établie, faisant apparaître quatre catégories d'environnements : favorable, moyennement favorable, peu favorable, défavorable.

Dans un second temps, afin de vérifier si les préférences exprimées correspondaient aux usages, une expérimentation a été conduite avec les habitantes (femmes seules de plus de 80 ans) de deux résidences du 8^{ème} arrondissement de Lyon, l'une située dans un environnement « favorable » et l'autre dans un environnement « peu favorable » au vu de la carte établie précédemment.

⁸⁴ Dans l'étude (juillet 2009) de l'observation Altana – Opinion Way du consommateur, les sondés disent à la fois que leur logement compte de plus en plus (62 %) et qu'ils souhaitent y passer plus de temps (63 %) en privilégiant l'esthétique intérieure. Ce point de vue est confirmé par le sondage pour la Fédération Hospitalière de France de janvier 2007 : presque 50 % des Français ont une opinion défavorable des maisons de retraite

⁸⁵ Avec l'Agence d'Urbanisme de Lyon, la ville de Lyon, les universités Lyon 2 (psychologie), et Lyon 3 (aménagement)

⁸⁶ Filiale Caisse des Dépôts et Consignations

⁸⁷ A l'aide de la Méthode Hiérarchique Multicritère (MHM) de Saaty (1980)

Pendant une semaine, elles ont porté un traceur GPS lors de chaque sortie. Les résultats montrent que celles du premier ensemble sont sorties plus souvent que les secondes et à 75 % dans un rayon de moins de 500 m. Les personnes du second ensemble ont parcouru à pied des distances plus grandes (plus de 700 m) et ont eu plus tendance à se rendre dans le quartier commerçant le plus proche par les transports en commun. Elles ont par ailleurs eu moins d'interlocuteurs au cours de la semaine que les premières.

Cette expérimentation a permis de classer les lieux selon le nombre de visites. Dans l'ordre décroissant, nous avons pour les 4 « premières places » : la boulangerie (18,93 %), le marché (13,99 %), la pharmacie (11,11 %) et la presse (10,69 %).

Dans le même ordre d'idée, la MSA a noté que les lieux de culte (église) figurent parmi les « services » de proximité de l'habitat souhaités par les personnes âgées en milieu rural.

Il en va de même pour l'expérience menée par 15 volontaires de plus de 75 ans de l'Association Old'up pour le compte de l'Hôpital Broca (A.P. Hôpitaux de Paris). Ils ont été le sujet d'une observation fine de leurs déplacements dans le cadre d'une recherche sur la prévention des chutes.

Pour toutes ces études, l'environnement favorable à une bonne qualité de vie des personnes âgées correspond plutôt aux centres-bourgs ou quartiers urbains riches en commerces de proximité.

La localisation en centre-bourg est ainsi, pour le Conseil Général du Rhône, une des conditions pour l'implantation des nouveaux logements adaptés aux personnes âgées dépendantes qu'il conçoit en partenariat avec les Caisses de retraite, la FRC⁸⁸ et la FRB⁸⁹. Ils seront insérés de manière diffuse, mais représentent 20% des logements nouveaux afin de respecter le quartier et les habitudes.

Les concepteurs des « Quartiers de seniors », résidences de maisons individuelles adaptées au handicap et à la dépendance en milieu rural, expliquent :

« Nous avons constaté que notre concept s'intègre parfaitement, aujourd'hui, dans les communes rurales de 1000 à 5000 habitants, mais que la demande évolue d'ores et déjà vers des zones situées à +/-25 kms des agglomérations urbaines (5 à 50 000 habitants), futurs pôles de développement des 25 prochaines années. »

Les communes où les « Quartiers » sont implantés, sont choisies à partir d'une grille de plus de 150 critères, la présence de commerces et d'au moins un médecin âgé de moins de 55 ans étant déterminante. Les résidences attirent ainsi un certain nombre de personnes âgées contraintes de quitter un domicile inadapté mais surtout issues de villages non équipés, où la vie sociale et commerciale se tarit.

D'autres promoteurs comme ICADE Solidarité Patrimoine et VIVALIB inscrivent la proximité d'un EHPAD⁹⁰ sur la liste des critères, afin d'assurer la fluidité du parcours de vie des seniors. Les personnes âgées qui le souhaitent ou le nécessitent peuvent de ce fait s'y rendre de jour pour des soins ou simplement pour un repas. Quand elles ne peuvent plus se maintenir à domicile, elles ont alors la possibilité de s'installer dans un hébergement connu, situé dans le même quartier, et donc avec la possibilité de garder les mêmes contacts sociaux.

Lorsque de tels équipements, commerces ou services, n'existent pas sur le territoire, il convient alors de les prévoir et de les organiser dans le cadre d'un projet d'urbanisme en lien avec les collectivités locales. Cette question sera plus spécifiquement abordée dans la partie « Adaptation des territoires de vie ».

ICADE/Solidarité Patrimoine a, par exemple, lancé un quartier expérimental de 280 logements à Chevilly-Larue (région parisienne) répartis en 5 programmes, avec notamment 129 logements sociaux (financement PLUS⁹¹, PLAI⁹², accession sociale et

⁸⁸ Fédération Régionale des Constructeurs

⁸⁹ Fédération Régionale du Bâtiment

⁹⁰ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

⁹¹ Prêt Locatif à Usage Social

logements dédiés), 42 logements en locatif libre, des commerces et une maison médicale. Les habitants âgés des 12 logements adaptés qui seront construits bénéficieront donc de cette proximité.

2) La prise en compte des besoins d'un nouveau public : les personnes vieillissantes

Sortie de la question de l'hébergement, l'adaptation au vieillissement représente un champ nouveau pour l'habitat et ses acteurs. Ceci explique que les phases d'exploration, voire de recherche et développement, constituent actuellement une part importante des programmes d'adaptation. Elles portent plus particulièrement sur l'analyse et la prise en compte des besoins des personnes vieillissantes, public qui concernait auparavant essentiellement les acteurs de la santé et du social.

Une bonne connaissance des capacités et incapacités des personnes âgées permet de définir les spécifications techniques dès le cahier des charges. Mais, attention aux fausses bonnes idées qui se révéleraient être sources de risques plus grands.

Il est intéressant de noter les propos de Maurice TUBIANA, Président de Old'up.⁹³ « Les besoins du million de personnes qui circulent en fauteuil roulant sont très différents de ceux des dix millions de personnes vieillissantes qui se déplacent sans difficulté sur un terrain plat, mais hésitent à descendre un escalier sans rampe ou ont du mal à entrer ou sortir d'une baignoire sans barre d'appui, toutes difficultés solubles à peu de frais ».

La Directrice Générale de VIVALIB, qui a développé un programme privé d'habitats évolutifs, insiste sur l'importance de cette phase de recherche et d'exploration pour déterminer les aménagements « vraiment adaptés ». L'idée de mettre un chemin lumineux entre la chambre et les toilettes pour que les personnes âgées puissent se diriger sans risque de chute quand elles se lèvent la nuit est intéressante, à condition que les points lumineux ne soient pas au sol, disent les gérontologues sollicités. Les personnes essaient de les enjamber par réflexe, et risquent de chuter. Elles doivent en conséquence se situer de préférence à quelques dizaines de centimètres du sol, le long des murs qui conduisent de la chambre aux toilettes. Cette approche a été confirmée par le CRIDEV, le CNH⁹⁴ et sa mise en œuvre s'insère dans la perspective « design pour tous ».

La collaboration active, en amont avec les spécialistes est un gage d'efficacité.

Le groupe de travail réuni par le Conseil Général du Rhône pour mettre au point un cahier des charges de logements adaptés aux personnes dépendantes a bénéficié du concours d'ergothérapeutes et de gérontologues. De même, des promoteurs ou bailleurs tels ICADE et ADOMA ont intégré des spécialistes du vieillissement dans leurs équipes.

La consultation des personnes âgées par le biais d'enquêtes est aussi fréquente pour cerner, au plus près de la réalité vécue du quotidien, les difficultés et les attentes de ce public.

Pour mettre au point son label HSS⁹⁵, le réseau de S.A. d'HLM DELPHIS a lancé en 2005 une enquête auprès de 400 personnes âgées réparties sur 4 sites en France. Les questions à choix multiples portaient notamment sur les points suivants :

- les équipements gênants du logement : « êtes-vous gêné(e) par l'utilisation de certains équipements dans votre logement ? : la hauteur des prises électriques ; le nombre de prises électriques ; l'ouverture ou la fermeture des fenêtres ; (...) ; la hauteur de l'évier de la cuisine ; la baignoire ; la douche (...) »

⁹² Prêt Locatif Aidé d'Intégration

⁹³ Exposé devant l'Académie des Sciences et de Médecine 2009

⁹⁴ Conseil National du Handicap

⁹⁵ Habitat Senior Services

- les équipements utiles : « Parmi les équipements suivants, lesquels vous seraient utiles dans la vie de tous les jours ? (très utile, plutôt utile, plutôt pas utile, pas utile du tout, je l'ai déjà) : une douche à la place de la baignoire ; une robinetterie plus facile à manipuler ; une chaîne pour entrebâiller la porte ; (...). »
- les obstacles dans l'immeuble : « Quelles difficultés ou quels obstacles rencontrez-vous dans votre immeuble ? : l'interphone, le poids/l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble ; l'accès aux boîtes aux lettres (...). »
- les obstacles à proximité de l'immeuble : « Etes-vous gêné(e) pour vous déplacer à proximité de votre immeuble ? Oui/Non ; Si oui, pourquoi ? : voirie, chemins ou trottoirs en mauvais état ; absence de bancs pour se reposer ; (...). »

Selon une approche par la qualité d'usage, le bureau d'études CRIDEV a dressé pour chaque type d'espace (espace intime de la chambre et des sanitaires, espace privé du logement, espace semi-privé des paliers d'étage, espaces collectifs de l'immeuble, abords de l'immeuble, espaces urbains de proximité) une première liste des besoins et usages à satisfaire pour les personnes âgées vieillissant à domicile. La liste détaillée est reproduite à l'annexe 2-2. Elle peut alors servir de référentiel pour déterminer les adaptations techniques à réaliser.

La consultation des personnes âgées peut aller jusqu'à une participation directe à l'élaboration du cahier des charges, comme ce fut le cas pour le Hameau du Béarn à Longwy (ESH⁹⁶ BATIGERE). Cette méthode a été choisie pour une double raison : d'une part, afin de définir les aménagements et équipements répondant au plus près aux besoins des personnes âgées, et d'autre part afin qu'elles s'approprient par anticipation ces équipements. L'enjeu était en effet de surmonter la réticence de ces personnes à quitter leur logement inadapté et inadaptable pour des logements neufs adaptés. Les personnes âgées constituées en panel pour le projet ont été amenées à réfléchir aux difficultés actuelles de vie dans leur logement, à leurs attentes et besoins d'usage. Ces éléments ont ensuite été traduits en schémas et équipements. Après arbitrage du bailleur, notamment pour les contraintes financières, un architecte en a dessiné les plans définitifs.

3) Les cibles

Pour quel(s) type(s) d'usager(s) doivent être conçues et réalisées les adaptations ?

Placer le curseur de telle manière que les adaptations permettent d'accompagner le vieillissement le plus longtemps possible (jusqu'au plus haut degré de dépendance possible), mais tout en convenant à un public qui vieillit longtemps autonome, semble être la solution convoitée.

Les logements «VIVALIB» sont conçus pour accueillir différents niveaux d'équipements, certains installés à la livraison, d'autres en option, afin d'évoluer avec la situation physique (et psychique) des personnes jusqu'à la grande dépendance.

Les logements adaptés conçus à l'initiative du Conseil Général du Rhône sont quant à eux prévus dès l'origine pour des personnes âgées dépendantes.

La grille AGGIR, qui classe les personnes âgées (GIR 1 à 6) en fonction de leurs capacités à accomplir sans aide les actes de la vie quotidienne, peut constituer un cadre de référence.

Dans une recherche-action menée sur un parc HLM en région parisienne dans le cadre du programme « Vieillesse de la population et habitat » du PUCA, le CRIDEV cible les personnes âgées semi-autonomes (correspondant au GIR 3), estimant qu'en deçà (GIR 1 et 2) les adaptations deviennent trop spécifiques pour être généralisées à tous les logements destinés aux personnes vieillissantes.

⁹⁶ Entreprise Sociale pour l'Habitat

4) Les paliers d'adaptation

Quel logement permettra de satisfaire les besoins du plus grand nombre de personnes âgées vieillissantes ?

Dans les échanges lors des auditions, a émergé comme une évidence, à travers la question de la cible, celle des paliers d'adaptation et de l'évolutivité du logement.

Quatre paliers peuvent être distingués :

Palier 1 : Des « logements sains, sûrs et économes »⁹⁷

Avant toute chose, et ceci ne concerne évidemment pas uniquement l'habitat des personnes âgées, les logements doivent être sains et sûrs, c'est-à-dire répondre aux normes de sécurité (système électrique, incendie, catastrophe naturelle...) et ne pas présenter de risque majeur pour la santé de leurs habitants (saturnisme, qualité de l'air intérieur etc.). Si ces conditions de base sont respectées par toutes les constructions neuves, les rappeler est essentiel quand il s'agit de traiter les logements existants inconfortables ou insalubres, encore nombreux comme le rappelle la Fondation Abbé Pierre.

« Econome » renvoie tant au coût de la construction qu'au coût de fonctionnement (entretien, facture énergétique...). Cette condition est fondamentale au regard de la fragilisation actuelle et à venir de la situation financière des personnes âgées. De nombreux interlocuteurs (PACT, filière électrique...) ont d'ailleurs insisté sur la complémentarité des travaux d'accessibilité et d'efficacité énergétique.

Palier 2 : Des logements accessibles

Un logement accessible permet la circulation dans le logement et l'accès aux pièces de « l'unité de vie » (cuisine, salle d'eau, toilettes, chambre) de manière aisée. C'est désormais la règle posée d'accessibilité, rendue obligatoire dans les cadres fixés par la loi de 2005 pour tous les bâtiments d'habitation privés. Portes larges, pièces de l'unité de vie de plain pied etc. facilitent la mobilité des personnes en fauteuil roulant aussi bien que des personnes âgées se déplaçant difficilement ou au moyen d'une canne.

Il convient cependant de rappeler que vieillissement et handicap ne requièrent pas nécessairement les mêmes adaptations. Le CSTB⁹⁸ souligne que techniquement le besoin n'est pas le même. Les personnes âgées n'ont pas la même autonomie, pas la même force.

Dès lors l'adaptation des logements ne saurait se limiter à une stricte application des normes d'accessibilité. D'autres éléments doivent être pris en compte : placer les toilettes à proximité de la chambre pour éviter des déplacements trop longs la nuit, prévoir des sols antidérapants, permettre l'ouverture et la fermeture facile des portes et des fenêtres....

Palier 3 : Des logements pour tous les âges

Au-delà de l'accessibilité, il s'agit de réaliser des logements et des équipements aisément utilisables par les personnes âgées et qui représentent un confort d'usage supplémentaire pour d'autres utilisateurs (jeunes ménages avec enfants...).

Illustrations :

« Lorsque vous actionnez le robinet mitigeur avec le coude car vous avez les mains pleines de shampooing, vous profitez du même confort que votre tante qui souffre d'arthrite rhumatoïde des doigts, (...) lorsque vous promenez vos enfants ou petits-enfants en poussette vous appréciez les aménagements de la voirie réalisés pour les personnes en fauteuil roulant, lorsque vous déménagez votre armoire vous bénissez celui qui a prévu une porte de 90 cm (...) »⁹⁹

⁹⁷ Selon les objectifs de l'ANAH

⁹⁸ Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (annexe 3-8)

⁹⁹ Ce sont les commentaires affichés dans le logement design pour tous de la biennale du design 2006.

Nous savons bien que les personnes vieillissantes ne sont pas spontanément demandeuses d'adaptations (même si c'est une priorité mais ... pour les autres, du même âge). Quand elles correspondent à un usage et un goût partagés par les plus jeunes, les familiers, les enfants et petits enfants, elles deviennent plus facilement acceptables. Ainsi, la personne âgée reste dans « son époque » et conforme à l'image du senior actif.

« Ma vue a beaucoup baissé, alors pour mieux me repérer et voir les obstacles dans ma maison, j'ai choisi les sols et les murs des couloirs avec des couleurs contrastées : orangé, violet, jaune ... Mes arrières petits-enfants m'ont même dit que j'étais branchée ! »¹⁰⁰.

Ceci correspond à la démarche de « design pour tous », née aux Etats-Unis en 1991 sous le nom de « Universal design » et qui connaît un certain succès en Europe.

Cette démarche, qui se décline dans l'habitat tant pour l'ameublement que l'équipement électroménager, électrique ou encore la configuration de l'espace, est encore relativement peu développée en France.¹⁰¹ Les réticences peuvent s'expliquer par une mauvaise compréhension du mot « design ». Ce terme évoque pour beaucoup une recherche de l'esthétique et de l'épuration des lignes, à coût élevé.

Il importe ici de rappeler que dans la démarche « design pour tous », l'esthétique n'est pas érigé en objectif en soi, mais bien comme un moyen au service d'une fin : la possibilité et la facilité de l'usage par tous. L'esthétique intervient notamment pour faire accepter plus facilement les adaptations, en rendant désirable ce qui pourrait autrement être perçu comme stigmatisant.

«Le Design pour tous vise à concevoir, à développer et à mettre sur le marché des produits, des services, des systèmes ou des environnements courants, qui soient accessibles et utilisables par le plus large éventail possible d'utilisateurs»¹⁰². C'est le sens donné par le document de travail de la DG Entreprise de l'Union européenne qui veut évaluer quelle politique et quel marché d'innovation une telle démarche représente pour les PME.

Le travail sur le sensoriel, le sensible, la perception, devient alors, plus subtilement, partie intégrante de la conception. Plusieurs promoteurs et bailleurs ont par exemple mené une réflexion sur les couleurs adaptées aux logements et parties communes. ICADE s'est notamment inspiré de réalisations en EHPAD. Pour l'appartement design pour tous¹⁰³ réalisé à St-Etienne dans le cadre de la Biennale du Design 2006, une coloriste a effectué le parcours avec une personne malvoyante afin d'adapter le jeu de couleurs et de créer un environnement sécurisant et apaisant.

Comme le rappelle Régis HERBIN, Directeur du CRIDDEV (op cit), travailler les environnements à partir de l'usage et de la perception ne représente pas un luxe pour beaucoup de personnes âgées, mais bien une condition indispensable pour permettre leur maintien à domicile en toute sécurité.

Les produits, services, systèmes et environnements ainsi proposés doivent être abordables financièrement, objectif qui peut effectivement être atteint si les filières sont organisées et si le coût de recherche et d'innovation est amorti par un déploiement sur un nombre significatif d'opérations.

Le programme « Logement design pour tous » lancé par Madame le Ministre du Logement le 4 mai 2009, confiée au PUCA vise à fédérer les acteurs du design et

¹⁰⁰ Guide MSA « Un habitat facile à vivre »

¹⁰¹ La Cité du Design de St-Etienne a été en 2007 la première et unique institution française à rejoindre le réseau européen « Design for All » (Design pour tous).

¹⁰² Définition « européenne », source de marché d'innovation pour les PME

¹⁰³ Ce projet est le résultat d'un partenariat entre la DDE de la Loire (maître d'ouvrage), le Call Pact (qui a mis à disposition un de ses appartements en rénovation), le Pôle des Technologies Médicales de Saint-Etienne, un consultant, Bernard Laroche, ainsi que des industriels (lumière, télécommunications...).

du logement autour de la question de l'habitat et de son adaptation aux évolutions démographiques et sociologiques modernes. Plusieurs ateliers sont prévus : « vieillissement de la population et logement des seniors », « modes de vie et logements des jeunes », « accessibilité et espaces intérieurs », et enfin « logement numérique ». Ils permettront de faire progresser la réflexion et d'expérimenter des solutions (appel à candidature auprès des maîtres d'ouvrage), mais surtout d'amorcer un mouvement qui se poursuivra au-delà du programme. Ce pourrait être un catalyseur du développement de l'approche design pour tous dans l'habitat en France.

Les filières industrielles de l'ameublement (annexe 3-16), de l'éclairage (annexe 3-15), des équipements électriques et électroménagers se sont, quant à elles, organisées depuis un certain nombre d'années déjà pour mutualiser les ressources de recherche et de développement au sein de centres de recherche et d'innovation.

En se déployant, l'approche « design pour tous » permettrait de promouvoir un confort partagé dans les logements tout en répondant à la question spécifique du vieillissement démographique.

Palier 4 : Des logements adaptables

Au-delà du confort et de l'usage partagés par le plus grand nombre, certains aménagements plus spécifiques peuvent devenir nécessaires pour que le logement soit adapté à la personne qui y habite. Dans une vision du logement à long terme, l'enjeu est de permettre la réversibilité à moindre frais de ces adaptations, pour accueillir, quand la situation se présentera, un nouvel occupant.

Les professionnels de l'habitat qui se sont mobilisés sur le « marché de l'évolution démographique » réfléchissent de plus en plus en termes d'adaptabilité et d'évolutivité du logement. Un logement adaptable sera un logement conçu en pensant aux besoins spécifiques que pourront avoir ses divers utilisateurs pour accomplir leurs activités essentielles avec un maximum de confort et de sécurité. Il prévoit donc les éléments (pré câblage, voire cloisons mobiles, les meubles de cuisine sur les murs porteurs, ...) qui permettront de faire si nécessaire ces adaptations puis désadaptations grâce à des travaux simples et peu coûteux.

5) La place des nouvelles technologies

L'ensemble des techniques et technologies (anciennement nommées « domotique ») insérées dans l'habitat, assure différentes fonctions de coordination, programmation, automatisation, dans un objectif de confort, de sécurité, de communication, de maintenance ou de suivi.

En tant que services au croisement de l'habitat et de l'intervention humaine, ces techniques et technologies ont pleinement leur place dans la chaîne du bien vieillir à domicile.

Certaines de confort d'usage partagé permettent aussi de compenser, pour partie, incapacités ou fragilités de la personne (ex. : volets roulants électriques, robinets mitigeurs à déclencheur automatique par détection de mouvement quand les personnes ont des difficultés de préhension, etc ...) et deviennent des éléments de prévention, par l'observation des « autres » ; des volets fermés à contre temps sont une alerte.

D'autres permettent une meilleure gestion et régulation du bâtiment (énergie par exemple).

Des recherches sont actuellement en cours pour banaliser l'utilisation des NTIC au service du maintien à domicile des personnes âgées et en réduire le coût¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Batiactu du 15.07.09 : Domotique, un marché encore élitiste. "L'un des défis pour les fabricants sera de baisser les prix ... pour élargir le marché"

Les obstacles seront de plusieurs natures : la fracture générationnelle et culturelle, la couverture territoriale par les réseaux des opérateurs de télécommunications. Pour le premier, au moins, le Plan II du développement des services à la personne qui s'ouvre plus largement vers les NTIC sera un appui favorable.

Néanmoins, les précurseurs comme le CSTB et son projet GERHOME (très achevé) ou VIVALIB, dans la conception du logement, ou Haut Doubs Créer Bâtir comme constructeur à des degrés divers intègrent ces équipements à mi-chemin entre confort et services (notamment la prévention), directement, en partenariat local, ou avec l'assistance d'une plateforme centralisée qui traite les informations. Là encore, une grande palette de services est offerte qui peut aller jusqu'à une assistance médicale à distance. Le développement des NTIC au service du confort du logement est directement lié à son coût, encore élevé, qui lui donne une image élitiste.

L'organisation de la filière économique (protocoles simplifiés, notamment prévoir « l'interconnectibilité » entre matériels des quinze principaux fournisseurs européens), et la maîtrise des coûts permettront l'équipement en nombre des logements à prix abordable pour l'ensemble des familles. Il s'agit bien là d'un nouveau marché pour lequel le vieillissement de la population est un véritable déclencheur.

6) Les opérations innovantes...

a. ...d'initiative privée

Le surcoût des adaptations permettant un maintien à domicile dans de bonnes conditions est, selon les évaluations des différents organismes interrogés, compris entre 2 500 €¹⁰⁵ et 8 000 €¹⁰⁶, ou 10 %, pour 12 appartements d'ICADE, un programme de VIVALIB ou la maison seniors du constructeur Haut Doubs Créer Bâtir.

VIVALIB, société privée, a pris sa place sur le marché ouvert par la pyramide des âges inversée à partir de 2015.

Deux ans de recherches et de développement ont permis à VIVALIB de concevoir un cahier des charges précis pour la réalisation, en grand nombre, de logements ergonomes et évolutifs.

Les mêmes prescriptions sont appliquées dans chacun des logements intégrés dans les programmes choisis de promotion immobilière.

Le concept est doublement innovant, du point de vue du logement et du point de vue du financement.

L'investissement, tout d'abord, est basé sur la loi de 2003, sur le démembrement de propriété, avec un nu-propiétaire, l'investisseur et un usufruitier, bailleur social, qui loue le bien en PLS¹⁰⁷ et le gère (le bailleur social qui achète 30 à 35 % du programme en usufruit). Ceci permet, d'une part, une TVA à 5,5 % et, d'autre part, l'exonération de la plus value au-delà de 15 ans de démembrement. Les logements destinés aux personnes âgées entrent dans le quota des 20 % de logements sociaux de la loi SRU.

VIVALIB réserve un certain nombre d'appartements auprès d'un promoteur qui seront réalisés selon les prescriptions du cahier des charges, intégrés dans un ensemble plus conséquent de logements. Le promoteur ensuite les vendra à l'investisseur. Celui-ci opérera le démembrement de propriété au bénéfice de l'usufruitier (pour 15 ans minimum).

¹⁰⁵ Evaluation du surcoût moyen pour 12 logements de 67m² en moyenne des équipements suivants : portes coulissantes automatiques, volets à commande électrique, mains courantes dans les circulations communes, lavabos, WC rehaussés, salle de bains avec traitement PVC, sols et murs, vidéophone. L'installation d'un ascenseur n'est pas comprise dans cette estimation

¹⁰⁶ Evaluation du surcoût pour une maison individuelle de 70,88 m² Haut-Doubs Créer Bâtir

¹⁰⁷ Prêt Locatif Social

Le surcoût des aménagements contractuels est estimé à 8 000 €. L'adaptation de l'existant n'a pas encore été testée, car pour l'instant, considérée comme trop onéreuse.

La prévision de production est de 25 000 logements neufs en 5 ans.

Un marché test de 60 appartements (Concept VIVALIB) sur 240 d'un programme construit par Bouygues Nexity, est conduit autour de Bordeaux. L'investisseur est la CDC¹⁰⁸.

Une gamme AGELIB est en cours de réalisation pour produire selon le même principe, des logements à loyer PLUS, avec un bailleur social. Trois appartements test sont en cours de réalisation à côté de Grenoble.

L'innovation technique consiste à accompagner par le logement les plus de 60 ans, sans aller vers un habitat de communauté.

De technique évolutive, situés en centre ville, plutôt en rez-de-chaussée et près de structures « médicalisées » (dans le même esprit que les initiatives ICADE, Quartiers seniors, ou pour les initiatives publiques Conseil Général du Rhône ou Communauté Urbaine de Lille) les logements sont livrés : cuisine adaptée, siphon de sol (dans la salle de bains) alarme incendie, signalétique lumineuse d'alerte, boucle inductive (basculer le son de la télévision dans les appareils auditifs pour éviter les bruits de voisinage), volets électriques commandés à distance, parcours de circulation lumineux pour les déplacements nocturnes.

En option, le logement est relié à une plateforme de veille 24h/24h située à St Etienne, avec un correspondant médical. Le coût d'usage de ces services est estimé par VIVALIB au coût équivalent de la maintenance d'une chaudière.

Dans l'équipement de base figure le boîtier domotique (AGUER) qui envoie les informations et alertes sur les dysfonctionnements.

L'ensemble de la conception tant financière, que technique avec le lien plateforme de veille qui garantit néanmoins des loyers abordables, est un outil à déploiement reproductible.

Comme pour de nombreux programmes, les surcoûts liés aux équipements de nécessité courante (WC, douche PVC, robinets mitigeurs, etc...) sont amenés à diminuer au fur et à mesure que le marché s'étend : l'organisation de la filière et l'augmentation de la demande permettant une baisse de coûts.

De manière plus modeste les Quartiers de seniors¹⁰⁹ ont, depuis 2004, élaboré des petits programmes (entre 6 et 10 logements) plutôt en zone rurale sous la forme juridique de SCI promoteurs-constructeurs. La moyenne d'âge des occupants est de 79 ans, pour l'essentiel des femmes.

Ce sont des maisons individuelles de plain pied, aussi conçues à proximité des centres villes (ou centre-bourg), de plus de 50 m² avec un garage de 25 m² et un jardin de 150 m² pour un coût TTC - hors branchement - de 100 000 €. Les aménagements concernent essentiellement les salles de bains, l'énergie, la climatisation, etc... Les équipements spécifiques tels que les barres d'appui ne sont posés qu'à l'entrée dans le logement du nouveau locataire en fonction de ses besoins.

Il en va de même pour le constructeur de maisons individuelles Haut Doubs Créer Bâtir, lauréat de l'Union des Maisons Françaises pour sa maison senior. Exerçant à la frontière suisse, en territoire rural, le bureau d'études a conçu une maison évolutive et adaptable pour les personnes âgées. La commercialisation vient de commencer. Le marché des seniors a bien accueilli le produit qui, outre les aménagements évoqués précédemment (salle de bains, domotique, ...) prévoit une pièce supplémentaire pour l'accueil d'aidants.

¹⁰⁸ Caisse des Dépôts et Consignations

¹⁰⁹ Initiateur Monsieur Pouyet

Depuis janvier 2009, 15 maisons ont été vendues. L'adaptation est évolutive. Les équipements adaptés augmentent le prix de la maison de 10 %. Le bureau d'étude du constructeur de maisons individuelles Haut Doubs Créer Bâtir a chiffré en détail, les postes. L'analyse est très illustrative : là encore, c'est l'étude conduite en amont qui permet de contenir les surcoûts.

Dans les trois exemples, la reproductibilité amoindrit les coûts, permet de produire des logements accessibles, à prix abordables.

Il faut noter que pour VIVALIB et Haut Doubs Créer Bâtir, l'approche design a été prise en compte, cependant de manière très différente de l'expérience de St Etienne menée par Bernard LAROCHE. Celle-ci très achevée avait un prix qui n'en permettait pas la reproduction, mais elle a le mérite d'être l'illustration de l'offre possible.

b. ...d'impulsion des collectivités

La conception d'une base-type de logements spécifiques traduite dans un cahier des charges à destination des promoteurs peut être rapprochée d'initiatives publiques, celle du Conseil Général du Rhône, déjà évoquée et celle de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU).

La collectivité territoriale de Lille prévoit le lancement d'un nouveau programme, les OCTAVES. Ces regroupements de 8 logements, adaptés à l'avancée en âge, offrent des solutions d'habitat bien inséré dans le tissu urbain pour des personnes souhaitant s'y installer dès le début de la retraite et y vieillir sereinement grâce à l'évolutivité du logement. Un cahier des charges rédigé par un groupe de travail, à destination des maîtres d'ouvrage, précisera les spécificités de ces programmes de logements en définissant les conditions liées au bâti et à l'intégration dans l'environnement ainsi que les caractéristiques du projet social.

Par la suite, ce cahier des charges pourrait être intégré dans les programmes de construction neuve ou de réhabilitation lourde, aussi bien ceux des organismes HLM que ceux des promoteurs privés.

Ces logements feront l'objet d'une procédure spécifique pour garantir leur attribution à des personnes correspondant au profil-cible.

La LMCU participera aux surcoûts liés aux adaptations spécifiques définies dans le cahier des charges, en plus des aides à la construction et à la réhabilitation de programmes de logements sociaux. Elle mobilisera également différents partenariats financiers auprès de la CRAM, des régimes des Caisses de Retraite, de la Fondation de France ...

Le programme OCTAVES fait donc appel à des financements publics et partenariaux complémentaires pour prendre en charge les surcoûts.

Au-delà de ce programme d'habitat spécifique, LMCU prévoit, avec l'appui des architectes, des maîtres d'ouvrage et opérateurs, l'élaboration d'un cahier des charges (qui intègre « la loi Handicap de 2005 ») pour produire des logements neufs, adaptables au vieillissement des occupants.

Certains aménagements ou équipements des logements répondent mieux que d'autres aux besoins des personnes âgées et rendent plus ou moins faciles les travaux d'adaptation. Un groupe de travail sera chargé de recueillir des éléments d'expérience et d'élaborer ce cahier des charges. La diffusion de la documentation, l'organisation d'ateliers de formation, l'échange d'expériences et la promotion de ces recommandations dans l'ensemble des programmes de construction neuve et de réhabilitation lourde, en lien avec les commissions d'accessibilité sont des objectifs à atteindre dans le temps.

Les moyens humains nécessaires à cette élaboration devraient être fournis par LMCU et l'Agence d'urbanisme. La prise en charge des éventuels surcoûts d'adaptation n'est pas évoquée.

D'autres initiatives à Nantes, Rennes sont en train d'être mises en place mais à partir de politiques d'urbanisme qui seront examinées plus loin.

c. ...d'initiative des bailleurs sociaux

Dans les années 70-80, les organismes de logement social ont bâti de nouveaux domiciles : les logements-foyers, dont ils détiennent 75 % de la capacité nationale d'accueil.

La reproductibilité à grande échelle est au centre des études menées par les organismes aussi bien pour le statut de locataire que celui d'accédant à la propriété.

- Le papy loft
La marque a été déposée par l'ESH La Plaine Normande, Groupe SNI, après une expérimentation en 2005 dans le Calvados. L'objectif est d'accueillir les plus de 60 ans, qui ont des difficultés à entretenir leurs maisons (escaliers, jardin), dans des logements à loyer modéré PLUS/ PLAI, avec confort, sécurité d'usage et convivialité.
9 à 10 maisons de plain pied sont regroupées autour d'un espace collectif avec deux entrées (rue et espace), et adaptées aux différentes fragilités de l'âge. Leur développement se fait désormais à proximité de lieux médicalisés pour en partager les services.
- Le Béguinage FLORALYS
La réalisation de « béguinages » comportant un dispositif d'animation original, est intégrée à la culture du Nord. Ces réalisations ont été initiées par la Coopérative HLM NOREVIE. Les béguinages sont des ensembles de 15 à 20 logements, de plain pied autour d'un lieu de convivialité et d'animation, au cœur des communes à proximité pédestre des services, commerces, administrations. Les logements sont conçus sans escalier, sans obstacle à la circulation, douches aménagées, volets électriques. Une hôtesse pour 17 résidents est responsable du béguinage.
- Personnes handicapées vieillissantes
Inquiètes du sort de la vieillesse de leurs handicapés, un certain nombre de familles se sont regroupées en Association et ont convaincu la Ville d'Orvault (Loire Atlantique) d'apporter le foncier et l'ESH SAMO et l'ADMR¹¹⁰ de soutenir leur projet.
8 studios en rez-de-chaussée appartenant à la SAMO et une SCI (les familles) ont acquis 180 m² pour en faire un établissement médico-social. Les travailleurs handicapés sont locataires des studios et co-propriétaires de l'espace de vie, lui-même géré comme établissement agréé par l'ADMR.

Les solutions proposées en terme d'adaptation sont proches, qu'elles viennent de l'initiative privée, des collectivités ou des bailleurs sociaux. Nous avons listé en annexe les éléments qui reviennent le plus souvent. Il est à noter par ailleurs que ces opérations sont pour la plupart le fruit d'un partenariat, qu'il soit de l'économie marchande ou de l'économie sociale.

¹¹⁰ Aide à Domicile en Milieu Rural

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

B – LE TRAITEMENT DE L'EXISTANT

Au vu des chiffres évoqués précédemment (32 millions de logements existants contre 300 000 à 400 000 nouveaux logements par an), l'enjeu de masse pour l'adaptation se situe dans l'existant. Les contraintes et les objectifs sont différents de ceux de la conception neuve. Il ne s'agit plus en premier lieu de concevoir des logements adaptables au plus grand nombre mais de répondre aux besoins immédiats des occupants âgés en terme de sécurité d'usage et si possible de confort compte-tenu d'un certain nombre d'impératifs : coût, contraintes du bâti, environnement du logement... L'objectif est de développer la mise en œuvre de solutions préventives, avant la crise (chute), avec le souci d'introduire plus d'adaptabilité quand la situation technique le permet (grands travaux de rénovation qui permettent d'absorber une partie des surcoûts, financements plus importants...).

1) Adapter ou déménager ?

Cette question est évoquée par un grand nombre d'interlocuteurs (bailleurs sociaux et privés, collectivités, autres partenaires du logement). En effet, les contraintes (financières, du bâti etc.) sont telles, dans certaines situations, qu'une adaptation du logement occupé par la personne âgée est irréalisable ou irréaliste. Notamment la pertinence d'adapter ponctuellement un logement se pose, quand l'ensemble de son environnement (faible accessibilité du logement depuis l'espace public et collectif, offre de commerces ou de services de proximité quasiment inexistante etc.) est inadapté.

A ceci s'ajoutent les situations où le marché immobilier est très tendu comme en Ile-de-France. Le débat sur l'occupation de grands logements par des personnes âgées seules a été souvent évoqué ces dernières années et arbitré par la loi Boutin du 25 mars 2009.

Une étude sur 5 sites de l'ESH Immobilière 3 F dont le patrimoine est hors Paris, a été confiée à ACADIE, dans le cadre du programme de recherche du PUCA « Vieillesse et Habitat »¹¹¹ pour évaluer les arbitrages : adaptation du domicile et offre de services ou encouragement à la mobilité avec une offre de produits spécifiques et une incitation forte.

L'évaluation se fait entre coût social et bénéfice social. La stabilité dans le logement, peu onéreuse dans un univers connu, l'impossibilité à le remplacer par un logement dans le parc privé, et le coût pour le bailleur d'une offre nouvelle adaptée, mettent ces situations au cœur des évolutions au-delà du débat d'idées. Les locataires âgés, forts de la solidarité associative et de voisinage, résistent au regard qui a changé sur les ZUS. Ils font partie de ceux qui disent : « Je suis ici chez moi » et, comme l'exprime le CNRPA¹¹² ou, encore Old'up, les personnes âgées souhaitent être associées à la réflexion de ce qui se « décide pour elles ».

Au-delà de la « légitimité » de l'occupation, un second paramètre s'impose. Pour que la mobilité résidentielle des personnes âgées soit envisageable, une offre de logements adaptés et à prix abordable doit exister et surtout être répertoriée.

A partir d'une première expérience dans la Drôme en 2008, la Fédération des PACT a ainsi lancé en 2005 un concept de « bourse aux logements », déposé à l'INPI : le site ADALOGIS.

Ce portail internet répertorie l'offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Un moteur de recherche permet de rapprocher l'offre et la demande, sur un territoire donné.

Cet outil a été testé dans 10 départements dont 4 figurent sur le portail national : l'Ain, le Rhône, la Drôme et les Landes, les 6 autres devant ouvrir au second semestre 2009.

¹¹¹ ACADIE Coopératives d'Etudes

¹¹² Comité National des Retraités et des Personnes Agées : Rapport 2006 sur la question du logement des retraités et personnes âgées

Il est dans chaque département le fruit d'une collaboration entre associations, représentations des personnes handicapées, des bailleurs sociaux privés mais aussi des institutions œuvrant dans le domaine du logement.

Partant de ce constat que bon nombre de logements existants disposent d'atouts essentiels (adaptabilité) pour bien vieillir à domicile, sans qu'ils soient suffisamment mis en valeur ou connus, la Société NETISSAGE a créé un nouvel outil, IMMADEA, portail internet dédié à l'habitat adapté et accessible. Sur le même principe de « bourse aux logements », il permet à tout particulier ou professionnel de déposer une annonce ou une demande de logement adapté. A partir d'un formulaire de plus de 100 critères d'accessibilité et d'adaptabilité, les logements sont évalués et associés à des pictogrammes en fonction des handicaps (perte de mobilité, déficit auditif, etc ...) qu'ils permettent de compenser. Il reprend aussi un outil existant (le système de petites annonces immobilières) pour l'enrichir de critères d'accessibilité et d'ergonomie, au-delà des composantes financières comme cela existe déjà.

Même si la société a arrêté son activité, l'initiative est intéressante. Le « guidage » vers une mobilité résidentielle souple demeure là aussi un objectif.

2) Des petits aménagements aux travaux : plusieurs niveaux d'adaptation

Tous les logements habités par des personnes âgées ne nécessitent pas une réhabilitation complète par des travaux lourds d'adaptation.

Parmi les risques relevés dans la grille d'évaluation de la sécurité du domicile élaborée par Familles Rurales (annexe 3-11), qui figurent aussi dans le livre blanc de la Commission de sécurité des Consommateurs, certains peuvent être écartés très facilement et sans travaux, donc sans coût : fixer les tapis sur le sol, éviter les descentes de lit, fixer les fils électriques au mur ou utiliser des ranges-fil, ranger à portée de main les objets souvent utilisés, augmenter la puissance des ampoules ...

Au-delà de ces quelques solutions de bon sens, des petits bricolages supplémentaires (relevant du plan de développement des services à la personne et des compétences artisanales) peuvent remédier à certaines autres difficultés : réparer les défauts des revêtements de sol (descellement de carrelage, décolllement de moquette, barre de seuil mal fixée ...), placer une barre d'appui dans les toilettes, etc ...

Ces petites adaptations sont d'ailleurs souvent plus facilement acceptées des personnes âgées réticentes à introduire des éléments qui bouleversent trop leur environnement. Paul JOLY¹¹³, explique que, dans une situation où le remplacement de la baignoire par une douche n'était pas possible car psychologiquement mal accepté par la personne âgée, il a choisi de faire travailler une entreprise produisant des peintures antidérapantes pour revêtement de piscine, pour recouvrir l'ensemble de la surface au sol de la salle d'eau y compris la baignoire.

Ces solutions sont d'autant plus efficaces qu'un avis technique préalable est sollicité : à défaut, la meilleure idée peut s'avérer source d'un risque plus grand.

L'idéal à atteindre, avec le secours d'une ingénierie forte et organisée, serait de saisir chaque opportunité, à l'occasion :

- des travaux d'entretien : un cahier des charges prescrit les matériaux adaptés en remplacement des anciens équipements (robinets mitigeurs, revêtements de sol non glissants et non brillants, peinture claire sur les portes car toute personne se dirige naturellement vers la lumière, etc ...),
- des grandes opérations de rénovation : concevoir, dès le projet, les adaptations pour le même coût et prévoir l'adaptabilité future,
- de la vacance d'un logement : l'adapter avant la relocation si l'environnement est propice à accueillir des personnes âgées.

¹¹³ Architecte et coordinateur du Forum Accessibilité du Conseil National du Handicap

Il s'agit là d'un objectif affiché, difficile à atteindre, mais la démarche doit être encouragée.

L'anticipation est préventive, elle évite l'urgence au moment de la crise (chute ...).

Pour les travaux spécifiques d'adaptation, c'est-à-dire ceux entrepris dans le but de répondre aux besoins des personnes âgées, l'aménagement le plus fréquemment réalisé est celui de la salle d'eau, avec le remplacement de la baignoire par une douche à l'italienne (ou à siphon de sol). L'ampleur des travaux dépendra de la nécessité et de la capacité de financement.

Ces différents exemples montrent donc que l'éventail des solutions pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes dans l'existant est large et qu'une partie est financièrement abordable pour le plus grand nombre.

Les moyens d'action financiers, décisionnels et organisationnels pour entreprendre ces travaux sont différents cependant entre le parc privé et le parc social.

Il convient de réaffirmer que traiter le logement n'est pas suffisant si l'espace collectif à partager et l'espace public ne permettent pas l'accessibilité.

3) Une ingénierie, des compétences et des partenariats nécessaires pour déployer ces adaptations

a) Sensibiliser les personnes âgées et le grand public

Un certain nombre d'organismes éditent des brochures à destination des personnes âgées et de leur famille afin de les sensibiliser aux risques liés à un logement inadapté et indiquer des pistes de solutions simples, pièce par pièce.

L'ANAH a ainsi réalisé en 2005 un guide intitulé « Vieillir et bien vivre chez soi » à destination des personnes âgées et de leur famille. Un extrait est présenté à l'annexe 2-6.

La brochure « Un habitat facile à vivre, et si on y pensait dès maintenant ? » de la MSA du Maine-et-Loire (2007)¹¹⁴ s'inscrit dans une perspective de « design pour tous ».

De nombreux sites internet existent, tels les deux magazines d'informations, l'un pour le grand public (agevillage.com) et l'autre pour les professionnels (agevillagepro.com), développés par Agevillage (PME de 8 personnes créée il y a 9 ans), avec pour objectif de donner la parole aux porteurs de projets.

Agevillage est aussi consultée par les aidants familiaux (pour leurs parents âgés) pour la masse d'informations qu'ils y trouvent. Associée à la Caisse des Dépôts, la créatrice d'Agevillage, réalise une enquête tous les deux ans sur le thème « vieillir aujourd'hui et demain », qui s'articule sur le Où et le Comment. Agevillage a par ailleurs noté la nécessité d'une appropriation par les élus locaux au-delà du sujet de la dépendance pour dépasser l'anxiété qui s'y rattache.

Autre vecteur pour inciter les personnes âgées à réaliser les adaptations nécessaires : les appartements-témoin.

Notons à cet égard l'exemple de l'appartement « Renaissance » porté par l'Association éponyme, en partenariat avec la Préfecture de l'Eure, l'Hôpital de la Musse et la CAPEB de l'Eure. Dans un des appartements aménagés au dernier étage d'un pavillon de l'hôpital sont testés les matériaux, les équipements et les technologies à la pointe de l'actualité dans le domaine de l'accessibilité. Dans le second, à côté, des aménagements plus simples d'usage sont proposés.

¹¹⁴ En partenariat avec la CAPEB du Maine-et-Loire, l'ANAH, la MDPH, le Comité de liaison des Handicapés (CLH), l'Association des Paralysés de France (APF), la mutualité française d'Anjou-Mayenne et avec le soutien de la Caisse des Dépôts, les Castors d'Anjou, le CIL, la CPAM d'Angers, la CPAM de Cholet, le Conseil Général du Maine-et-Loire, Habitat 49, LogiOuest, la Mairie d'Angers, la Mutualité française Anjou-Mayenne, le Toit Angevin, le Val-de-Loire, Réunion et la Fondation des Caisses d'Epargne pour la solidarité

Ce lieu permanent d'accueil a une double vocation :

- thérapeutique : les personnes hospitalisées peuvent ainsi tester leur capacité à vivre de façon autonome en vue de leur retour à domicile
- pédagogique : les artisans peuvent se former, les familles et les usagers concernés découvrent les adaptations possibles. C'est un lieu de dialogue pour le monde de la santé et de la construction.

Les personnes âgées sont plus réceptives lorsqu'elles peuvent voir directement telle adaptation ou tel aménagement en situation. Cela évite une projection imaginaire et stressante. Ces initiatives de type « show room » peuvent être développées dans des formes simplifiées sur le territoire.

Elles se rapprocheraient des mises en situation proposées par d'autres acteurs : le CSTB, l'appartement design pour tous à St Etienne.

b) Détecter les logements inadaptés à leurs occupants âgés et les accompagner dans les démarches d'adaptation

De nombreux acteurs (associations familiales, caisses de retraite, intervenants à domicile...) peuvent jouer un rôle d'alerte par rapport à l'inadaptation du domicile.

Le Livre Blanc «Prévenir les accidents de la vie courante» initié par la CSC¹¹⁵ et paru en septembre 2008 indique dans le chapitre sur la prévention des chutes au domicile des personnes âgées : « Sans attribuer aux acteurs de terrain une responsabilité qu'ils ne pourraient exercer, il pourrait leur être confié une mission de vigilance dont ils rendraient compte à leurs responsables qui apprécieraient les suites qui devraient être réservées à l'alerte repérée, notamment en mettant en place une analyse multifactorielle. »

Familles Rurales, qui a participé à l'atelier correspondant lors de l'élaboration du Livre Blanc, a proposé une première grille de diagnostic (annexe 3-11). Elle n'a pas encore été reprise pour en faire un outil de diagnostic commun à tous les organismes qui travaillent au contact des personnes âgées, dans la prévention. Ce pourrait être une piste à développer, pour les diagnostics réalisés notamment dans le cadre de l'attribution de l'APA.

Egalement, Familles Rurales participe avec Groupama à la plateforme «Fourmi verte» de services à la personne en milieu rural, et propose ces nouveaux services liés au maintien à domicile : diagnostic, préconisation, accompagnement à la recherche d'aides financières, formation des intervenants. Ici encore, il y a pour ces nouveaux types de services de forts enjeux de qualification.

Autre exemple, la Fédération des PACT a passé 2 conventions avec l'AG2R pour développer une expertise adaptable de l'habitat auprès des ressortissants des 2 caisses de retraite UGRC¹¹⁶ et UGRR¹¹⁷ (2005).

Cet accompagnement peut aussi être proposé au moment des retours d'hospitalisation. Une convention de partenariat avec la Fédération Hospitalière de France (FHF) a été signée le 25 mars 2003 pour permettre un retour sécurisé des personnes âgées et handicapées après une hospitalisation, grâce à l'adaptation et l'amélioration de leur habitat en lien avec les coordinations gérontologiques locales.

Il en va du même esprit pour la Convention signée avec la FNAIM¹¹⁸ le 21 décembre 2004, pour l'accessibilité des copropriétés privées.

Les conventions partenariales signées par la Fédération Nationale des PACT sont nombreuses avec des interlocuteurs d'horizons différents. Sans doute une

¹¹⁵ Livre Blanc, p.86., Commission de la Sécurité des Consommateurs

¹¹⁶ Union Générale des Retraites des Cadres

¹¹⁷ Union Générale des Retraites par Répartition

¹¹⁸ Fédération Nationale de l'Immobilier

évaluation globale du suivi et des résultats serait intéressante à réaliser pour en communiquer les résultats en raison de la « transversalité » du champ de compétences ainsi offert par la diversité des conventions signées.

Dans son plan d'action, Lille Métropole Communauté Urbaine propose la mise en place et le financement de missions d'accompagnement des personnes âgées lors de travaux complexes d'adaptation.

Après un repérage par des intervenants des travaux à effectuer à domicile, les personnes âgées seraient dirigées vers des dispositifs d'accompagnement (association, etc ...) qui les aideraient dans leurs démarches à entreprendre ces travaux et à dépasser des réticences d'ordre psychologique. Pour ce projet, Lille Métropole travaillerait en collaboration avec le département, les CLIC¹¹⁹, les services de proximité et les CCAS¹²⁰ pour mettre notamment en relation ceux qui détectent les besoins et les opérateurs susceptibles d'intervenir, et financerait ces missions d'accompagnement.

c) Sensibiliser et former les professionnels

Les nombreux interlocuteurs rencontrés s'accordent pour dire que les chantiers d'adaptation au vieillissement dans l'existant nécessitent un accompagnement particulier de la part des intervenants, eux-mêmes sensibilisés et formés à cette activité.

En effet, les chantiers se déroulent la plupart du temps en site occupé, il faut donc que la personne âgée puisse continuer à accomplir les actes de la vie quotidienne sans augmentation des risques. La tenue des délais devient une donnée encore plus précieuse.

Il peut être important qu'une personne de référence assure la coordination du chantier et la communication avec la personne âgée, en particulier quand celle-ci est très âgée et que les travaux ne sont pas supervisés par son entourage.

Dans sa version destinée aux professionnels et décideurs du bâtiment (maîtres d'ouvrage, architectes, élus, entrepreneurs, artisans, bailleurs privés, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, concepteurs), le guide «Un Habitat facile à vivre» réalisé par la MSA du Maine-et-Loire met l'accent sur les responsabilités particulières qui leur incombent. La fonction d'écoute et de conseils notamment devient d'autant plus importante.

Ces chantiers, petits ou grands, amènent à l'organisation de la chaîne des opérations des interventions. Le suivi des travaux et leur réception diminuent les aléas ; des ajustements « intelligents » de savoir-faire qui, s'ils ne sont pas bien conduits, peuvent remettre en cause la pertinence de l'adaptation.

Pour la CAPEB¹²¹ (annexe 3-3), il s'agit de développer chez les artisans une culture du « réflexe accessibilité » pour favoriser l'anticipation et proposer des solutions techniques adaptées à un coût acceptable.

Plusieurs partenariats ont été mis en place pour proposer des guides, sessions de sensibilisation et modules de formation aux artisans.

Parmi les produits développés, notons le « Guide pratique du logement adaptable » qui synthétise pour chaque pièce et espace de l'habitat les caractéristiques, les risques particuliers ou inconvénients, les possibilités d'intervention ainsi que les principaux métiers concernés, tout ceci assorti de schémas ludiques et pédagogiques.

Autre instrument mis en place et développé par la CAPEB de l'Eure, le label qualité HANDIBAT s'adresse aux artisans du bâtiment, volontaires, qui souhaitent

¹¹⁹ Centre Local d'Information et de Coordination

¹²⁰ Centre Communal d'Action Sociale

¹²¹ Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

valoriser leurs compétences en matière de travaux et de prestations liés à l'accessibilité.

Il est attribué par une commission départementale indépendante pour une durée de 3 ans à toute entreprise qui en fait la demande, qui a suivi la formation validée par la CAPEB et qui s'engage à respecter la charte du label HANDIBAT, notamment :

- mettre en place une démarche de qualité de service au bénéfice des personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite : donner suite rapidement dès le premier contact avec le client, respecter les clauses du devis, informer le client des possibilités de financement des travaux et sur la réglementation ...,
- réaliser les travaux en considération des besoins du client : proposer des solutions adaptées à chaque situation, anticiper l'adaptabilité des bâtiments,
- actualiser en continu ses compétences et ses connaissances dans le domaine de l'accessibilité du bâti.

L'artisan peut développer son savoir-faire en opportunité pour régler telle ou telle situation qui fait appel à l'expérience, parfois au-delà de la norme.

Ce volontariat garantit une régularité des prix, le label, une visibilité de l'engagement. Son développement est à rapprocher de l'utilisation du CESU et de l'activité de services de proximité à la personne développée dans les enjeux.

Ces différentes actions montrent que les filières de la construction commencent à se structurer pour répondre aux nouveaux besoins liés au vieillissement de la population. Comme le souligne la CAPEB dans une série de fiches destinées aux entreprises, intitulées « Préparer son entreprise au marché de l'adaptation du logement des seniors et des personnes âgées », ces travaux représentent en effet un marché de proximité prometteur avec des perspectives de développement.

Le développement de ce marché devrait permettre la baisse des montants des devis et rendre ces travaux plus abordables pour les personnes âgées. Telle était l'origine du projet de formation et de label HANDIBAT : augmenter le nombre de personnes qualifiées pour réaliser ces travaux d'adaptation, éliminer les « rentes de situation » qui gonflaient anormalement les devis sans être outre-mesure justifiables par la nature des travaux.

4) L'adaptation du parc privé

Les actions de sensibilisation, de détection et d'accompagnement évoquées ci-dessous sont d'autant plus essentielles pour le parc privé que la multiplicité des acteurs (propriétaires-occupants, bailleurs privés...) rend difficile la mise en œuvre opérationnelle d'une politique d'adaptation de grande ampleur.

Au-delà de l'adaptation de l'espace privé du logement, la question des espaces communs partagés de l'habitat privé, notamment les copropriétés, reste encore trop souvent en suspend faute de solution. Les assouplissements des règles de décision et le concours de l'ANAH ont été évoqués dans les enjeux. La difficulté demeure de trouver les interlocuteurs opérationnels et décisionnaires.

L'UNARC¹²² estime que la prise en compte de ces problèmes passe par une amélioration et une accélération des systèmes d'échanges au sein des copropriétés et de mutualisation des demandes. Elle travaille actuellement au développement de plusieurs outils :

- mise en place de plateformes informatiques par immeuble permettant à chacun de mieux connaître les transformations possibles et les contraintes techniques ;

¹²² Union Nationale des Associations des Responsables de Copropriétés

- mise en place de systèmes d'échanges (soit d'appartement, soit d'idées de transformation).

Intégrer la thématique «personnes âgées» dans ces opérations d'amélioration du parc privé initiées par les collectivités, représente aussi un levier d'action intéressant à l'échelle d'un territoire.

Les outils comme les PIG¹²³ thématiques (amélioration durable de l'habitat, habitat indigne, habitat patrimoine), les OPAH RU¹²⁴ ou les MOUS¹²⁵... permettent aux collectivités d'initier et de financer des politiques territoriales.

L'objectif de ces opérations, dont le chef de file est la collectivité, est de bénéficier des concours financiers et opérationnels prévus pour ces outils et d'organiser les partenariats (sécurité sociale branche vieillesse, y compris MSA, mais aussi concours bancaires, micro-crédits, caisses de retraite...).

Un fonds spécial peut être alors localement constitué pour financer l'adaptation de l'habitat. Dans ces contextes très ciblés, les compétences gérontologiques viennent systématiquement en appui des compétences techniques. De la même manière, l'évaluation de la politique engagée est prévue selon des échéances décidées à la mise en œuvre.

5) L'adaptation du parc social

Connus des élus, des représentants de l'Etat, de leurs locataires avec lesquels ils sont en lien permanent, les bailleurs sont facilement interpellés. En outre, ils se sont dotés d'outils d'évaluation, d'intervention et de compétences internes qui font d'eux des interlocuteurs efficaces.

L'offre nouvelle restant, comme dans le parc privé, quantitativement limitée, bon nombre d'organismes HLM anticipent les évolutions démographiques et intègrent le vieillissement comme élément structurant de leur stratégie patrimoniale. Cela se traduit par 4 grands types d'actions comme l'indique la contribution de l'USH (annexe 3-1) :

- identification des ensembles immobiliers favorables à l'accueil de personnes vieillissantes en terme de caractéristiques de l'occupation sociale, d'environnement, de capacité d'évolution du cadre bâti, etc ...
- classification des logements dans la base patrimoine en fonction de l'accessibilité plus ou moins grande, (pour fauteuil roulant, pour personnes à mobilité réduite ou peu accessible),
- définition d'objectifs d'amélioration des logements et des parties communes à partir d'un référentiel de travaux,
- mise en place d'une filière spécifique d'attribution pour les logements accessibles, à négocier avec les réservataires de logements sociaux, (villes, préfectures, 1 %).

Paris Habitat a ainsi entrepris sur 3 années, de classer l'ensemble de son patrimoine en fonction de son accessibilité (depuis la voirie jusqu'à la porte palière) et de son niveau d'adaptation (adaptables, adaptés ou aménagés pour accueillir une personne handicapée physiquement). Paris-Habitat a recensé 17 562 logements : 15 % « accessibles aux fauteuils roulants », 47 % praticables « cannes » par les personnes à mobilité réduite et 38 % « inaccessibles ».

En ce qui concerne la définition des objectifs, BATIGERE Nord-est à Longwy a classé les 500 logements qui doivent être adaptés sur 5 ans en 3 catégories :

- le « logement personnalisé » correspond à une première adaptation à une dépendance légère. Exemple : remplacement de la baignoire par la douche et pose de mains-courantes ;
- le « logement seniors » nécessite une modification lourde, (non accessible en fauteuil roulant) : douche italienne, volets roulants électriques, toilettes équipées de cuvettes

¹²³ Programmes d'Intérêt Général

¹²⁴ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine

¹²⁵ Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale

rehaussées, sonnette reliée à un point lumineux, clenches bec de canne sur chaque porte, prises électriques rehaussées, vidéo portiers, ...

- le « logement adapté » est le même que le précédent, complété d'une accessibilité en fauteuil roulant depuis la rue.

VALOPHIS 94 qui a donné la priorité au maintien à domicile, a conclu une convention avec la région Ile-de-France pour adapter le logement. Deux étapes innovantes sont à souligner : d'une part une équipe pluridisciplinaire avec un ergothérapeute fait les préconisations, d'autre part, à la réception des travaux, les personnes qui vont utiliser le logement sont « mises en situation ».

On peut citer aussi le diagnostic inter-organismes du parc social du 12^{ème} arrondissement à Paris qui a été effectué sur la base de 4 niveaux de classification pour l'accessibilité (accessible tout handicap selon la loi de 2005, accessible aux fauteuils roulants, accessibilité mobilité réduite canne, inaccessible) et 4 niveaux de classification pour l'adaptabilité (forte adaptabilité, bonne adaptabilité, moyenne adaptabilité, inadaptable).

L'objectif est de porter à 45 % le nombre de logements accessibles « tout handicap » et à 60 % le nombre de logements ayant une bonne adaptabilité. Il ne concerne pas les logements inaccessibles et inadaptables qui n'ont pas vocation à accueillir des personnes avec des difficultés de mobilité.

Cette classification permet de déterminer plusieurs niveaux d'adaptation selon le potentiel de départ des logements. Les travaux réalisés optimisent le rapport niveau de confort (en fonction des besoins des personnes âgées) /contraintes du bâti / maîtrise des coûts. Les logements sont plus aisément identifiables pour les «bourses au logement» évoquées précédemment pour le parc privé.

Certains bailleurs se sont organisés collectivement pour répondre à cette préoccupation. DELPHIS, association qui regroupe 19 ESH a développé, à partir de 2005, un label HSS¹²⁶, qui représente d'une part un outil d'adaptation du parc par les bailleurs sociaux et d'autre part un gage de qualité pour les partenaires extérieurs.

Le label définit un ensemble d'engagements répartis en 4 volets :

1. gestion générale de l'organisme HLM,
2. services au locataire,
3. adaptation des parties communes et des abords,
4. adaptation du logement.

Pour les volets 2, 3 et 4, il existe deux niveaux de prestations : minimale (niveau *) et avancée (niveau **). Pour qu'un logement soit labellisé HSS, le niveau minimal doit être atteint pour les 4 volets, et un au moins des volets 2, 3 et 4 (au choix du bailleur) doit correspondre aux exigences de niveau **.

Cette flexibilité permet aux organismes HLM de mettre l'accent sur les services quand l'adaptation technique du bâti est plus difficile et vice-versa. DELPHIS estime ainsi que le label peut être déployé sur 40 à 50 % des patrimoines existants à la différence de la stricte application de la loi accessibilité de 2005 qui ne peut être facilement mise en œuvre que sur 15 à 20 % du parc existant.

Conçu à l'origine pour le parc existant, il est beaucoup employé pour les constructions neuves : 50/50.

Il est à noter que les adaptations techniques du label s'effectuent dans le cadre des financements de droit commun (orientation adéquate des dépenses d'entretien ou d'amélioration, utilisation des dégrèvements de TFPB¹²⁷, PALULOS, etc ...). Un référentiel de spécifications détaillées des services et des adaptations techniques et un dispositif de formation des personnels ont été conçus et sont délivrés en partenariat par DELPHIS et l'UNA¹²⁸ avec plateforme e-learning et contenu pédagogique multimédia.

Après trois ans, une première évaluation a été conduite au 2^{ème} semestre 2008, par un cabinet extérieur et une version corrigée et enrichie « 2.0 » du label a été mise au point.

¹²⁶ Habitat Seniors Services

¹²⁷ Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

¹²⁸ Union Nationale de l'Aide, des soins et des services au domicile

Cette démarche structurée et intégrée (bâti, services, gestion) (annexes 3-9 et 3-10) est le fruit de compétences qui se trouvent au sein de tous les organismes de logement social.

Les perspectives prévisionnelles sont de 4 000 à 5 000 logements labellisés HSS sur 5 ans (2009-2013).

La société Sainte Barbe, qui assure la gestion des 15 000 logements des Houillères du Bassin de Lorraine en Moselle et qui loge une population particulièrement âgée, a également fait un travail de recensement. Elle a identifié 2 500 logements qui pouvaient être facilement adaptés pour favoriser le maintien à domicile. Elle a ensuite lancé un concours d'idées en fonction de 3 classes d'âge (50 à 64 ans, 65 à 74 ans, 75 ans et plus) et de plusieurs types de travaux (les travaux de niveau 1 représentent un surcoût de 1 000 à 2 000 €/logement). En complément elle a prévu des travaux d'économies d'énergie.

Certains organismes recrutent par ailleurs des compétences spécifiques comme des responsables de « Services aux Aînés », gouvernante pour faciliter la vie quotidienne dans leur logement des personnes âgées notamment en cas de travaux, « chargé du parcours résidentiel » pour accompagner la mobilité (aide au déménagement, démarches administratives etc.)...

L'ensemble de ces initiatives montre que le mouvement est engagé.

Néanmoins, notamment dans le parc ancien des centres villes (voire centres anciens), le lien entre les parties communes et le logement tient parfois de l'épopée.

Les personnes âgées montent sans encombre l'escalier d'un ou deux étages, elles le revendiquent.

L'aménagement des paliers ou encore d'autres équipements de confort ont été évoqués avec le Conseil National de l'Ordre des Architectes (annexe 3-6) et les professionnels du bâtiment.

A ce propos, Marie-Françoise FUCHS attire l'attention sur le fait de ne pas accélérer l'installation d'aménagements qui ne sont pas encore nécessaires.

Cette préoccupation exprimée rejoint celle du gérontologue toulousain Gabor Abellan VAN KAN qui, lors du dernier congrès mondial de Gériatrie, évoquait la nécessité de l'exercice physique pour combattre les fragilités de l'âge, ou celle évoquée précédemment du Professeur Maurice TUBIANA.

Dans les espaces partagés, comme dans le logement, les adaptations sont aussi celles du savoir-faire des hommes de l'art.

Les adaptations techniques prévues dès la conception ou à l'initiative de l'habitant participent à la prévention, et les services peuvent être une offre optionnelle. Il n'en va pas de même lorsque l'adaptation est une réponse à une situation de risque avéré. Dans ce cas, le lien avec les services devient une nécessité.

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

C - LA CONTRIBUTION DES TERRITOIRES DE VIE

Le rapport du CAE¹²⁹ de 2006 intitulé « Vieillesse et territoires en 2030 » rappelle qu'en 2000, les trois quarts des ménages de plus de 60 ans vivant à leur domicile résidaient dans des villes ou dans leur périphérie – ce que l'INSEE désigne comme « espace à dominante urbaine » –, et un quart en zone rurale. Les Français, en vieillissant, ne fuient pas les centres-villes. Ils ont même tendance à s'y installer. La densité de personnes âgées dans les villes moyennes (50 000 à 300 000 habitants) devrait augmenter d'ici à 2030.¹³⁰

Le premier enjeu est donc urbain et périurbain, particulièrement la question de la liaison centre-périphéries.

Dans une brochure destinée aux élus, « Le Maire, l'architecte et l'habitat individuel » (2007), l'Ordre des Architectes invite à privilégier le développement de la ville sur la ville, c'est-à-dire à intégrer tout projet urbain en priorité dans le périmètre déjà construit du village ou de la ville. Ceci répond aux nouvelles exigences en matière de développement durable et d'aménagement du territoire et correspond par ailleurs aux mouvements observés de la population âgée. « Pour des raisons de santé, de changement de mode de vie, certains seniors vendent leur maison individuelle, devenue trop grande, trop éloignée des voisins et des services ; ils s'installent en centre-ville, dans une petite surface financièrement accessible et d'un entretien aisé et peu onéreux. »¹³¹

En 2006, la FNAU¹³² a lancé une enquête nationale au sein de son réseau pour évaluer la prise en compte du vieillissement dans les documents d'urbanisme et de programmation (SCoT, PLU, PDU, PLH¹³³).

D'une manière générale, la question est évoquée lors de la consultation du PLU mais sa traduction dans le règlement PLU est plus rare. Par ailleurs, le principe du « zonage » rend difficile la création d'espaces mixtes intergénérationnels. Il n'est malheureusement pas fait mention du PADD¹³⁴, document majeur d'orientation.

Dans les PLH, le sujet est évoqué mais encore trop souvent de manière sectorielle pour répondre aux nécessités des programmations financières. Les réponses sont axées sur la demande des seniors dépendants et le logement adapté plutôt que l'*habitat* adapté (qui inclut l'accessibilité physique des espaces environnants, la présence de services, de commerces etc.), renvoyé aux schémas gérontologiques départementaux.

Pour remédier à cette situation, l'agence d'urbanisme de Longwy a par exemple développé un « PLU senior » à partir d'enquêtes auprès des seniors qui ont permis de définir des cheminements prioritaires en terme d'accessibilité (voirie, arrêt de bus...) et de réserver des terrains pour accueillir des équipements et des logements adaptés aux besoins des seniors. Il s'agit de déterminer leurs « espaces vécus ».

Dans la brochure « Plan Local d'Urbanisme, 10 thèmes clés pour débattre du projet urbain », l'Ordre des Architectes souligne la nécessité de penser l'accessibilité des espaces résiduels et interstitiels pour assurer la continuité du déplacement.

En matière de PLH, Nancy et Longwy ont répertorié les logements adaptés aux personnes handicapées ou dépendantes à l'intérieur du parc social. Un « atelier de prospective » a été mis en place à Nancy pour définir les besoins des seniors avec l'ensemble des responsables économiques et sociaux concernés.

¹²⁹ Conseil d'Analyse Economique

¹³⁰ CAE, p.126.

¹³¹ Brochure « Le Maire, l'architecte et l'habitat individuel », p.9.

¹³² Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

¹³³ Schéma de Cohérence Territoriale ; Plan Local d'Urbanisme ; Plan des Déplacements Urbains ; Programme Local de l'Habitat.

¹³⁴ Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Concernant les PDU et la mobilité des seniors, l'enquête relève un manque de solutions intermédiaires en matière de transports et la faiblesse des liaisons entre les centres et les périphéries.

L'association Old'up indique les aménagements qui faciliteraient la mobilité des seniors dans l'espace public : planimétrie des trottoirs et des voies d'accès, marches d'accès, passages piétons et bordures de trottoirs avec des revêtements réfléchissants pour la tombée de la nuit, éclairage public adéquat, signalisation de tous les travaux d'entretien sur la voie publique, aménagement des arrêts de transports en commun pour permettre un accès de plain pied, plus de bancs publics et avec dossier etc.

La ville de Grenoble a ainsi recensé dans son PDU le niveau d'accessibilité de toutes les rues et de tous les espaces publics de la ville. Elle a travaillé avec les commerçants et les entreprises pour faire en sorte que, sur le tracé de la troisième ligne du tramway, 90 % des immeubles et des commerces soient accessibles à tous et donc aux seniors.

Enfin, à l'échelle du bassin de vie, le SCoT apparaît comme le document pertinent pour appréhender la problématique du vieillissement de manière transversale sous l'angle de l'habitat, de la mobilité et des services. Or là encore, l'enquête montre que le vieillissement est plus évoqué que réellement pris en compte.

A Dunkerque, l'élaboration du SCoT a permis de fédérer les acteurs sur le long terme et d'articuler les différentes échelles d'intervention. L'agence d'urbanisme a mené une enquête auprès des 55-65 ans sur toutes les thématiques les concernant. Le Conseil général a intégré ces éléments dans son Schéma gérontologique, les communes ont modifié leur offre de services en faveur des seniors, la CRAM a modifié ses critères d'attribution de subvention aux projets locaux, et les agglomérations vont intégrer les résultats de cette enquête dans leurs documents d'urbanisme.

A travers ces exemples et d'autres évoqués précédemment, nous voyons que certaines collectivités - comme la ville de Dunkerque à travers le SCoT, la Ville du Havre à travers sa politique municipale en faveur des personnes âgées (développée plus avant), ou encore le Département du Rhône avec la mise en place d'un schéma intégré et fluide partant du domicile-habitat adapté jusqu'à l'hébergement du grand âge, - intègrent le vieillissement de manière innovante dans leur politique de développement.

Anne-Marie GUILLEMARD (op.cit.) avait noté que la formalisation de la politique vieillesse de 1960 à 1970 avait été le fruit de la rencontre entre les innovateurs locaux et des segments périphériques à l'appareil d'Etat : le « processus d'innovation périphérique ».

Les collectivités jouent un rôle fédérateur pour mobiliser les acteurs du territoire autour d'un projet commun.

La transversalité et l'efficacité de l'action seront garanties par :

- une sensibilisation de tous les acteurs au sujet du vieillissement,
- un diagnostic partagé des besoins et des réponses à apporter,
- la transcription de ces réponses dans les différents programmes, schémas et documents pertinents,

et surtout la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation des évolutions du territoire et l'ajustement des réponses.

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

D - LES ACCOMPAGNEMENTS DU BIEN VIEILLIR À DOMICILE

Après l'adaptation du bâti et des espaces, nous abordons le deuxième volet de la politique du bien vieillir à domicile : celui des services pluridisciplinaires et de l'organisation des réseaux de proximité.

Sigrine GENEST (ACADIE) souligne la nécessité d'organiser l'accompagnement des personnes âgées économiquement fragilisées dans le vieillissement à domicile, car celles-ci n'ont pas spontanément recours aux soins dont elles ont besoin ou ne disposent pas de ressources nécessaires pour intégrer les circuits classiques (prestataires de services à domicile privé).

1) Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) au service du bien vieillir à domicile

Bien qu'il subsiste encore une fracture générationnelle qu'il ne faut pas sous-estimer par rapport à l'usage des TIC¹³⁵ et NTIC, celles-ci constituent un champ important du bien vieillir à domicile appelé à se développer. Cette fracture ou réticence s'estompera d'une part grâce aux efforts des fabricants qui, en raison du marché des seniors, créent des gammes appropriées (modes opératoires simplifiés, touches plus grosses ...) et bien sûr par l'arrivée à l'âge de la retraite de ceux pour qui ce fut un outil de travail par exemple.

La filière économique des télécommunications est une des nouvelles pistes de partenariat à activer avec celles plus traditionnelles des bâtiments, de l'ameublement, de la lumière par exemple.

La Commission européenne a publié le 14 juin 2007 une communication intitulée « Bien vieillir dans la société de l'information », expliquant que les TIC peuvent aider les personnes âgées d'une part, à améliorer leur qualité de vie et à vivre plus longtemps de manière autonome à domicile, et d'autre part à rester socialement actives et créatives par le biais de la communication en réseau et l'accès à distance aux services publics et commerciaux. Les TIC sont des vecteurs de services, de prévention et surtout d'autonomie, notamment par l'interaction qu'elles permettent.

Plusieurs programmes de recherche sont en cours au niveau européen et français.

20 Etats Membres (dont la France avec l'Agence Nationale de la Recherche) participent à un programme de recherche et développement commun avec le soutien financier de l'Union Européenne : le « Ambient Assisted Living Joint Programme » (600 millions d'euros pour 2008-2013). L'objectif est d'encourager l'émergence de produits, services et systèmes innovants basés sur les TIC qui permettent de bien vieillir chez soi, dans la collectivité et au travail. Ce programme est noté pour mémoire, son champ d'approche est vaste et n'est pas encore centré sur la mise en œuvre opérationnelle.

La maîtrise plus répandue de l'outil informatique qui s'annonce permettra de généraliser l'utilisation d'internet comme moyen de communication vers l'extérieur, avec ses proches, vecteur de e-médecine, pour permettre de régler un certain nombre de choses à distance, etc...

Le projet de recherche et développement SIGAAL¹³⁶ porté par ICADE et associant les compétences de Télécom Bretagne, du CSTB, du CHU de Nice, du spécialiste en téléassistance Mondial Assistance, de l'industriel Delta Dore, du média Agevillage et de PME innovantes telles qu'Iwedia, Dixid et Nexcom, pour un budget de 5,2 millions d'euros sur 3 ans, a pour objectif de développer une plateforme de services directement accessibles depuis le téléviseur des personnes âgées pour faciliter les relations entre les aînés, leur entourage et leur voisinage ainsi que les soignants et les aidants. Une première expérimentation sera menée dans l'opération « Le clos Saint Michel » à

¹³⁵ Technologies de l'Information et de la Communication

¹³⁶ Services InterGénérationnels d'Aide aux Aînés dans leur Logement

Chevilly-Larue (Ile-de-France) dont ICADE est l'aménageur. Les évaluations menées par des sociologues de l'Atelier de Recherche Sociologique (ARS) de Brest et un psychologue de l'université Lyon 2 permettront d'étudier le degré de généralisation de SIGAAL dans de nouveaux programmes de promotion de logements adaptés aux personnes âgées réalisés sur l'ensemble du territoire par ICADE.

A Rennes, dans le projet IDA¹³⁷, une expérimentation est conduite par une association de maintien à domicile, l'ASSAD¹³⁸, en lien avec le bailleur social Archipel Habitat. Dans un appartement témoin mis à disposition depuis février 2009 par Archipel Habitat, différents outils et produits proposés par des entreprises sont présentés aux usagers : différentes formules de téléalarme, de télécommande, de poste de télévision et de visiophone, ordinateur aménagé rendant possibles des mails simplifiés, un contact avec le service d'aide à domicile, etc ... Ces services sont ensuite validés dans les appartements habités par les personnes âgées. Des analyses d'usage permettent enfin de faire évoluer les produits et les modèles économiques. Les résultats opérationnels sont attendus pour 2010.

Pour ces deux projets (SIGAAL et IDA), nous voyons que les solutions TIC avancées du maintien à domicile sont directement testées en partenariat avec des promoteurs et bailleurs, afin d'être prochainement intégrées en masse dans l'habitat. L'enjeu est de développer des solutions suffisamment simples pour être utilisées par des personnes âgées peu familiarisées avec les nouvelles technologies. Dans le cas de SIGAAL, l'interface choisie est le téléviseur car c'est un outil familier.

Au cœur du site du CSTB, à Sophia Antipolis, le laboratoire de recherche, GERHOME¹³⁹, développe des produits et des services, basés sur les TIC, capables de détecter de manière anticipée certaines fragilités ou pathologies du vieillissement (l'occupant se lève plus tard depuis une semaine, oublie d'éteindre les plaques de cuisson, n'ouvre plus ses volets...) afin de donner la possibilité aux aidants ou aux soignants d'intervenir en prévention. Contrairement à la téléalarme, les capteurs sont disposés dans le logement, de manière invisible pour ne pas stigmatiser. Stockées dans un boîtier situé dans le logement, les données sont communicables à un tiers (aidants, soignants) pour analyse avec l'accord de la personne âgée. L'objectif poursuivi est de développer des solutions industrielles et déployables dans l'existant. Il s'agit davantage, dans son application, d'une assistance médicale à domicile.

Des personnes âgées volontaires ont reproduit un scénario (préparer un repas etc...) pour tester la technique et donner leurs impressions. Cette solution leur a paru globalement acceptable, dans la mesure où elle permet effectivement de se maintenir à domicile mais « pour plus tard », quand la situation de dépendance se présentera.

Pour une application plus « domestique », il est intéressant de noter que les personnes âgées acceptent plus sereinement une alerte transmise à l'aide des informations rassemblées par les capteurs (ouverture des volets, absence de signal de déplacements, ...) que les téléalarmes portatives. En effet, elles ne les portent pas tout le temps, (même si la famille insiste) et pas la nuit, moment où les risques de chute sont importants lors des déplacements au sein de l'appartement.

Attentif à la mission et très réactif, le CSTB a accepté de définir des paliers d'adaptation (annexe 3-8) afin de tenir compte de l'état du logement, des besoins spécifiques des personnes et de leurs ressources financières. Le palier 0 (logement adaptable et ergonomique) concerne l'adaptation du bâti que nous avons décrite plus haut. Les paliers 1 à 4 correspondent à du service qui vient compléter l'aide humaine sans la remplacer. Les coûts des paliers 2 et 3 sont conséquents car ils correspondent déjà à la montée en dépendance (sous-partie II-A - 4).

Cette étude particulière contributive à la mission permet d'avoir un regard moins médicalisé, d'envisager à des coûts abordables, une application plus mesurée donc reproductible, aussi bien en neuf, qu'en adaptation de l'existant.

¹³⁷ Innovation, Domicile, Autonomie

¹³⁸ Association Soins et Services A Domicile

¹³⁹ GERontology at HOME

Les TIC constituent, quand elles sont acceptées et bien utilisées, une sécurité pour les personnes âgées elles-mêmes et une aide précieuse pour les aidants et les soignants. Plus largement, Internet permet aussi aux professionnels, aux aidants et aux personnes âgées de se tenir informés des dernières évolutions dans le domaine du bien vieillir à domicile et d'échanger des bonnes pratiques. Agevillage.com et agevillagepro.com en sont deux exemples, développés plus haut.

Dans ce domaine précisément où les NTIC ont remplacé, en vocabulaire, «la domotique», l'évolution vers un élargissement du marché et par conséquent une baisse des coûts passe par une standardisation des protocoles. L'absence de normes entraîne une insuffisance «d'interopérabilité» entre les équipements des différents fabricants. En 2009 sur 15 groupes leaders intervenants en France, 14 sont des sociétés européennes. Nul doute que dans ce marché appelé à se développer de nouveaux acteurs vont apparaître.

2) Des services intégrés dans l'offre globale d'habitat

Les bailleurs sociaux mettent de plus en plus à disposition de leurs locataires âgés des services résidentiels spécifiques, intégrés dans l'offre globale d'habitat. Ils consistent en petits travaux de bricolage dans le logement, en soutien aux actions d'animation ou encore en l'accompagnement des parcours résidentiels.

La mise en place de ces services adaptés aux personnes vieillissantes nécessite en interne la formation du personnel ou le recrutement de nouvelles compétences.

VALOPHIS (Val de Marne) a élaboré un guide à l'intention de son personnel de proximité en collaboration avec le Conseil général et un bureau d'études. Le document décrit la problématique du vieillissement, avant de préciser le positionnement du personnel face à la population âgée (jusqu'à la façon de se comporter) ainsi que les règles et procédures s'appliquant en matière d'adaptation des logements. Il recense aussi tous les services et partenaires existants localement pour pouvoir orienter les personnes âgées ayant besoin d'une aide à domicile, de soins infirmiers, de petits travaux, d'une téléassistance ou téléalarme, d'une garde itinérante de nuit, d'un transport accompagné ou d'une hospitalisation à domicile. Est explicité ce que peut faire et ce que doit refuser le personnel, notamment en ce qui concerne l'entrée dans le logement du locataire, la garde des clés ou encore la réalisation de petits travaux. L'accent est mis sur le rôle de veille et d'alerte des équipes de proximité, en particulier les gardiens, par le repérage de signes révélateurs d'un problème et la remontée des informations.

D'autres bailleurs ont engagé des « gouvernantes » pour faciliter la vie quotidienne dans leur logement des personnes âgées notamment en cas de travaux, ou encore des « chargés du parcours résidentiel » pour accompagner la mobilité (aide au déménagement, démarches administratives...).

Certains ont créé des structures spécialisées (ESPACIL à Domicile à Rennes) pour contribuer au lien social et à la prévention des risques, ou des structures agréées pour délivrer des services à la personne (FLORALYS).

ESPACIL à Domicile propose un accompagnement individualisé à la carte sur la base de trois types de services : « ESPACIL comment ça va ! », appel téléphonique à l'adhérent pour prendre de ses nouvelles, « ESPACIL et si on sortait ? », accompagnement aux rencontres de quartier et programmation de sorties, et « ESPACIL et ses petits coups de main », intervention de petit bricolage à la demande des intervenants. Des bénévoles locataires d'ESPACIL-Habitat assurent le fonctionnement d'une salle d'accueil et d'animation au cœur du quartier.

L'expérience de Territoire Habitat (Belfort) montre néanmoins que les locataires souhaitent conserver la liberté de choisir les prestations, au-delà des services résidentiels d'accompagnement du quotidien. A la suite de la rénovation de la Tour Béchaud, il était prévu de proposer des prestations larges comportant téléalarme, présence de nuit et aides à la vie quotidienne. Elles ont été revues à la baisse et recentrées sur l'animation. Des animations et activités (vannerie, gymnastique, débats,

échanges intergénérationnels, sorties, etc...) sont ainsi assurées par une auxiliaire de vie du CCAS moyennant une cotisation de 15 € par mois.

Côté privé, notons le principe des appartements VIVALIB, reliés à une plateforme située à St-Etienne, qui prend les appels 7 j/ 7 et 24 h/ 24. Ils sont équipés d'un boîtier domotique qui centralise un certain nombre de fonctions (ouverture des portes etc...). En cas de dysfonctionnement d'un de ces équipements, un signal est envoyé à la plateforme qui déclenche l'intervention des installateurs, responsables des équipements qu'ils ont installés. En option, les habitants âgés peuvent décider d'utiliser également les services de santé proposés par la plateforme.

3) Des services proposés en coordination avec d'autres partenaires

Au-delà des offres globales d'habitat, de plus en plus de partenariats se développent entre les bailleurs ou constructeurs et les organismes offrant ces services d'accompagnement aux personnes âgées. Ces partenariats permettent de proposer des services de proximité aux personnes âgées qui conservent la liberté de choix.

Les Quartiers de Seniors par exemple ne fournissent pas eux-mêmes de services, mais peuvent mettre en contact les locataires qui le souhaitent avec des prestataires extérieurs. Ils choisissent alors les services qui leur conviennent en toute liberté et à leur charge. Ce dispositif ouvert permet également aux services sociaux de la commune d'intervenir.

Autre exemple, le constructeur Haut Doubs Créer Bâtir a mené une réflexion commune avec un prestataire de services, l'ADMR, pour intégrer un « pack de services » au projet de maison adaptée seniors. Les services proposés sont divers : service de soutien à domicile des personnes âgées (ménage, linge, courses...), service de portage de repas, service de téléassistance, service d'aide à la mobilité par transport accompagné, service d'animations (actions de prévention, d'information et de formation, moments d'échanges et de convivialité). Il s'agit d'une offre optionnelle et sur mesure, avec possibilité de négocier un tarif préférentiel, pour des personnes âgées souhaitant accéder à la propriété d'une maison individuelle en milieu rural.

Pour les EPL¹⁴⁰ qui ont une activité dans l'habitat, la production de logements adaptés est réalisée à la demande des élus territoriaux. L'EPL est maître d'ouvrage et conserve la propriété et la gestion, tandis que le CCAS organise les services de proximité (animation, portage de repas si nécessaire) et notamment, en zone rurale, l'organisation de la tournée des médecins. La réflexion a été structurée au sein de la Fédération Nationale des EPL avec la création d'une commission regroupant les EPL qui exploitent les services d'intérêt général, chargée de s'intéresser à la génération pivot des 60-75 ans.

En contact quotidien avec les locataires, les bailleurs sociaux favorisent leur mise en relation avec les partenariats locaux. Ils contribuent à organiser les coopérations sur les territoires dans deux perspectives : d'une part, le lien social et la lutte contre l'isolement, d'autre part les services à la personne et les soins.

Plurihabitat-L'effort Rémois a mis sur pied en 2006 un dispositif pour les personnes en couple de plus de 70 ans et les personnes seules de plus de 65 ans : « Habitat et service des aînés ». Il vise à leur apporter un service d'écoute, de disponibilité et d'accompagnement pour faciliter d'une part, leur quotidien et d'autre part, adapter leur espace de vie en fonction de leur état physique et de leurs exigences. Un ouvrier polyvalent est affecté à temps partiel à ce service. Une personne, « référent » pour les locataires et les acteurs locaux, est également présente. Ce service propose aux locataires âgés, cinq actions concrètes expliquées dans le guide qui leur est distribué.

Il est intéressant de noter dans cet exemple que le bailleur social, outre les petits travaux de bricolage que peut réaliser l'ouvrier polyvalent en interne, ne se substitue pas aux acteurs spécialisés, mais sert d'interface entre les locataires âgés et les partenaires locaux comme l'ARADOPA, l'Association régionale de l'aide à la personne. Il crée le lien qui permet de faire entrer le service dans l'espace privé.

¹⁴⁰ Entreprise Publique Locale (autrefois SEM) annexe 3-12

Les bailleurs favorisent l'implantation de services à proximité de leurs locataires, services d'aide à la vie quotidienne, services d'animation par la mise en place de locaux en pied d'immeuble. A Paris 14^{ème}, par exemple, à l'occasion d'une réhabilitation, trois bailleurs sociaux, ont réalisé une enquête auprès des locataires qui leur a permis d'identifier les besoins de travaux d'adaptation au vieillissement. L'enquête ayant fait apparaître des attentes en matière de services (dépannage, réalisation de petits travaux de bricolage, aide aux démarches administratives, etc.), les organismes se sont rapprochés de « Point Paris Emeraude » pour étudier les réponses à apporter à ces besoins. Différentes options sont envisagées parmi lesquelles la mise en place d'un lieu d'animation dans un local au sein de l'îlot concerné.

Les organismes HLM signent des conventions avec des partenaires prévoyant une intervention privilégiée (en terme de modalités ou de coût) au bénéfice de leurs locataires. Cette contractualisation peut porter sur des interventions liées au logement (petits services comme le changement d'ampoules, la pose d'étagères, ou de tringles à rideaux). Elle peut également porter sur les services à la personne : ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du label HSS, le Toit Angevin a-t-il confié à la plateforme locale de services « Anjou Domicile », la mission d'orienter les locataires âgés qui s'adresseraient à elle. Le Toit Angevin rémunère la plateforme qui conseille les personnes, fait le lien entre le locataire et le prestataire, missionne le prestataire, suit la mise en œuvre de la prestation. Cette mission est facturée à l'organisme. Les locataires financent les services et sont solvabilisés en fonction de leur situation par l'APA, les caisses de retraite, etc...

4) La mobilisation des solidarités de proximité par les collectivités

Les « Logements bleus » de **Nantes** sont l'illustration d'une coopération entre une collectivité, la Ville de Nantes, et un bailleur social, Nantes Habitat. Les locataires âgés de ces logements adaptés se voient offrir des services facilitant le maintien à domicile en fonction de leurs besoins (aide à domicile, portage de repas, téléassistance, soins infirmiers...). La Direction des Personnes Agées de la ville de Nantes reçoit les demandes pour ces logements bleus et les traite. Les options retenues en matière de services par le CCAS de Nantes sont les suivantes : les services physiologiques relèvent du monde marchand et d'une relation directe du locataire avec un prestataire, les services ayant trait au lien social, au vivre ensemble, sont traités par le CCAS par l'intermédiaire d'un réseau de bénévoles qu'il forme et encadre.

Le Havre

Partant de grands constats concernant la population âgée de la ville - augmentation de cette population, accroissement des situations précaires de ces tranches d'âge, (44 % des plus de 60 ans disposent de moins de 684 €/mois), diminution et vieillissement des aidants naturels - la Municipalité du Havre a défini les grandes orientations d'une politique « personnes âgées » pour la période 2009-24 afin que cette politique puisse réellement être mise en œuvre de façon transversale.

La précarité des propriétaires occupants dans le centre ville est une donnée préoccupante. Ils habitent des logements très inconfortables et ne sont pas solvables pour les entretenir ou les adapter. La seule solution pour eux est de vendre et d'intégrer le parc social qui compte déjà près de 30 % de plus de 60 ans (annexe 3.17).

La ville organise un comité de pilotage des élus pour le travail transversal entre les différentes directions concernées par le vieillissement (sport, culture ...) en s'appuyant sur le CCAS.

Celui-ci ne pouvant pas apporter seul les réponses, la coordination est renforcée et formalisée avec les différents partenaires grâce à la création d'un comité technique, calqué sur le modèle du comité de pilotage, à la mise en place de groupes de travail thématiques, la recherche de nouveaux modes de coopération avec les médecins dans le cadre du réseau gérontologique ou encore une plus forte contractualisation des relations avec les associations bénéficiant d'un soutien financier de la ville (associations dédiées, centres sociaux). Une Charte de référence est rédigée. Un salon des seniors permettra de valoriser les actions et les acteurs intervenant dans le champ du 3^{ème} âge.

La transversalité est organisée également avec les autres institutions comme le Conseil Général, la DDASS¹⁴¹, la CRAM¹⁴².

Les publics les plus vulnérables sont traités en priorité, notamment avec la mise en place d'une tarification sociale adaptée pour certaines prestations (sorties, loisirs, ...).

L'adjointe aux personnes âgées a mentionné l'arrivée à la retraite de personnes à professions disparates, avec des carrières interrompues par des périodes de chômage ou de longues périodes pendant lesquelles les seules ressources ont été des prestations sociales.

L'objectif est de recréer un lien social autour du 3^{ème} âge au cœur des quartiers. Les structures existantes comme les Clubs des Aînés, les RPA¹⁴³, les SAM¹⁴⁴, ... sont appelées à devenir des lieux ressources de proximité pour les personnes âgées. Ce maillage du territoire est complété par la création « d'espaces information CLIC » de proximité dans certaines structures. La restauration et les animations en RPA sont ouverts aux retraités du quartier, tandis que les activités de prévention comme la gymnastique douce, les ateliers mémoire, la prévention des chutes, l'utilisation des technologies de la communication sont élargies en partenariat avec la CRAM notamment.

Une expérimentation sera conduite dans un quartier sur la mise en place de référents 3^{ème} âge, puis étendue à certains quartiers prioritaires.

Les solidarités de proximité seront valorisées avec la recherche de nouvelles formes de bénévolats de proximité pour épauler les aidants et valoriser l'implication des « seniors actifs ». Ecoles et centres de loisirs seront par ailleurs mobilisés pour développer des actions intergénérationnelles.

Autre axe de cette politique « personnes âgées », la Ville s'engage à renforcer et même adapter les services à une population vieillissante. Une étude est prévue, portant sur l'adéquation entre les besoins en terme d'animation destinée aux retraités, personnes âgées et l'offre apportée par le CCAS, la Ville et le dispositif expérimental de nouveaux services utilisant des technologies avancées favorisant le maintien à domicile. Des aides à la mobilité devraient se développer en s'appuyant sur le réseau de transports publics.

Le message de la ville est que les personnes âgées sont une source d'emplois professionnalisés qui allient le savoir-faire au savoir-être.

5) Les réseaux d'accompagnement au bien vieillir à domicile

Le premier cercle : la famille.

Comme l'UNAF¹⁴⁵ le souligne, l'évolution des structures familiales (désormais 3 puis 4 voire 5 générations sont dispersées sur un territoire plus grand,) a également fait évoluer les conditions dans lesquelles les solidarités familiales s'exercent.

Malgré cela, les études sociologiques et statistiques montrent « qu'un membre de la famille » reste dans un rayon de 5 km. C'est donc la disponibilité qui est en cause. Pour ces raisons, les membres de la famille doivent être relayés quand ils ne peuvent plus être disponibles de manière régulière ni appropriée. La ville du Havre, qui fait une étude minutieuse de la sociologie de la ville, note la diminution et le vieillissement des aidants naturels. Aussi, elle a fait du soutien aux aidants naturels une partie intégrante de sa politique en direction des personnes âgées : formations, conseils, orientations vers les modes de prise en charge temporaire, groupes de parole, ...

¹⁴¹ Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale

¹⁴² Caisse Régionale d'Assurance Maladie

¹⁴³ RPA : Résidences pour Personnes Agées

¹⁴⁴ SAM : Salles d'Animation Municipales

¹⁴⁵ Union Nationale des Associations Familiales

Autres exemples, Familles rurales a expérimenté, dans la Marne, le « baluchonnage », qui vise à donner du répit aux aidants familiaux (quelqu'un vient les remplacer).

Deuxième cercle : les amis et le voisinage.

Ils constituent le réseau informel d'entraide, avec des liens tissés depuis longtemps par les personnes qui vivent dans le même quartier depuis plus de 10 années. Sigrine GENEST note cependant que ce cercle tend à se restreindre avec l'avancée en âge et la disparition des voisins/amis plus âgés.

Familles rurales a développé un « réseau de voisins », un voisinage actif et d'entraide en milieu rural. Ces personnes s'engagent à rendre bénévolement de petits services à leurs voisins âgés, à aller chercher des médicaments ou à déblayer la neige devant la maison en hiver. Cette initiative fonctionne très bien dans la Sarthe, elle pourrait être étendue en Limousin, en Corrèze et en Savoie. Ces « voisins » s'engagent par contrat à être formés pour pouvoir alerter la personne sur les risques de chutes qu'elle peut encourir compte tenu de l'état de son logement.

Dans les villes, l'Association « voisins solidaires »¹⁴⁶, sensibilise les habitants à l'intérêt du voisinage et anime un réseau de « bon voisinage » visant à développer et renforcer les solidarités de proximité.

L'Assemblée des Départements de France souligne à cet égard le dynamisme des départements ruraux qui sont moins pourvus en équipements mais où la richesse associative et la solidarité familiale sont développées et soutenues par les élus.

Troisième cercle : les personnes-ressources de proximité.

Ce sont les gardiens par excellence, quand il y en a. Comme Philippe PELLETIER¹⁴⁷ pour le parc privé, Sigrine GENEST (ACADIE) insiste sur le « pôle de familiarité » représenté par le gardien dans le parc social. Il est le lien entre l'espace privé, celui du logement et le « service social public ».

Comme le disait Michel COQUILLON¹⁴⁸ membre du CESE, toutes les solutions, même les plus infimes sont à consolider.

Pour ICADE Solidarité, le gardien représente le volet sécurité et le volet services. Personne connue des habitants âgés, sa présence rassure. Il peut jouer un rôle d'alerte auprès des intervenants (pompiers, police).

Dans ce troisième cercle, nous pouvons également compter les représentants de proximité des bailleurs, présents sur les lieux.

Enfin, un quatrième cercle est constitué des intervenants à domicile et autres partenaires extérieurs, notamment les services des collectivités.

¹⁴⁶ Fondée par Anatase Périfon

¹⁴⁷ Mission de Madame le Ministre du Logement, confiée en juillet 2008 à Françoise et Philippe Pelletier, Avocats, sur la revalorisation du Métier de Gardien d'Immeuble. Rapport remis en octobre 2008

¹⁴⁸ Michel Coquillon, rapporteur au CESE - L'impact de l'allongement de la durée de la vie sur les systèmes d'aides et de soins - Septembre 2007

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

E . L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL PEUT-IL ÊTRE UNE ALTERNATIVE ?

L'ambition de mettre en « marche » l'intergénérationnel se retrouve aussi bien dans le Plan Bien Vieillir que dans celui sur les services à la personne : les préoccupations politiques y trouvent des solutions, l'habitat y participe.

L'intergénérationnel est une ambition légitime pour les soutiens familiaux, qu'ils soient immatériels (garde d'enfants par ex.) ou matériels (transferts patrimoniaux et financiers).

Le développement de l'apport intergénérationnel de l'habitat est tributaire des possibilités réglementaires.

Dans l'entretien avec Serge GUERIN, sociologue spécialiste du vieillissement, « l'habitat intergénérationnel partagé » a été évoqué.

Ce qui différencie un habitat partagé (co-location estudiantine, par exemple) d'un habitat intergénérationnel partagé (cohabitation entre des générations différentes), ce sont les différences de mode de vie.

Selon lui, ce concept est intéressant. Sa mise en application implique une convergence bien comprise entre les attentes des personnes âgées et des locataires. En d'autres termes, les meilleures chances de réussite seront réunies dès lors que les binômes rassemblent des personnes aux conventions sociales communes. Il s'agit donc d'un mode d'habitat seulement complémentaire à d'autres.

L'ouverture de l'habitat partagé au parc social par la loi Boutin (25 mars 2009) est une excellente initiative en raison notamment de la paupérisation croissante des personnes âgées, mais aussi d'un champ du possible ouvert pour ramener à des données objectives l'idée répandue du grand logement sous-occupé par des personnes âgées, dans le parc social.

A la question posée par IPSOS pour « Pleine Vie », 46 % des seniors affirment pouvoir envisager de partager leur logement avec des jeunes mais seulement 5 % sont disposés à le faire. Ce pourcentage décroît avec l'âge.

La cohabitation intergénérationnelle familiale avec les générations les plus anciennes a beaucoup régressé avec la disparition des « co-résidences de toujours » liées aux coopérations professionnelles familiales (agriculture, artisanat, commerce pour l'essentiel). La tendance est de préserver l'indépendance à domicile, même si la proximité géographique reste importante.

Le sondage IPSOS (annexe 2-4) de mars 2009 sur les seniors et l'habitat montre que 1/3 des plus de 60 ans ont le projet de déménager et le réalisent (âge et revenus sont les deux variables). Mais le déménagement a pour cause essentielle le rapprochement des enfants ou des proches, puis l'aspect pratique et adapté du logement (sans cohabitation).

Ceci est une constante observée dans les pays d'Europe (Espagne, Italie, Allemagne, Grande-Bretagne).

La tendance du retour au domicile des vieux parents, des enfants adultes en rupture conjugale ou professionnelle, est sensible en Grande-Bretagne (prix et pénurie de logements abordables).

Les échanges familiaux (liés aussi à des soutiens financiers importants des personnes âgées à leurs petits enfants) ont un impact sur la proximité géographique des habitants.

Mais au-delà de la solidarité familiale, se pose le problème du logement des jeunes en ville, près des centres de formation ou universitaire, de zones pépinières d'entreprises.

Il convient d'examiner l'habitat partagé et l'habitat aménagé.

6) L'habitat partagé

L'idée est de partager le coût d'un logement entre deux occupants de générations différentes qui cohabitent : une personne ou ménage âgé isolé et une personne ou ménage économiquement fragile.

LA FÉDÉRATION DES FAMILLES RURALES

En ce qui concerne plus particulièrement les zones rurales, le Président de la Fédération Nationale des Familles Rurales a exprimé la nécessité d'approfondir une réflexion sur l'accueil des apprentis, jeunes en formation ou étudiants en milieu rural dans une perspective intergénérationnelle. Il s'agit d'une opportunité mais le logement offert doit être adapté à la jeunesse des occupants ! (sanitaires indépendants, accès internet, ..).

Cela signifie un partenariat entre les acteurs de terrain, MSA, Familles Rurales et centres de formation, Chambre d'Agriculture, de Métiers, de Commerce et d'Industrie, l'Education nationale, les élus, pour recenser les possibilités, concevoir et diffuser l'offre.

L'attrait pour les territoires ruraux d'une telle formule (habitat, formation, économie) devrait permettre de trouver des solutions locales au financement des aménagements.

L'UNAF

A l'image de l'expérience belge¹⁴⁹, le Président de la Commission Cadre de Vie de l'UNAF¹⁵⁰, proposait une réflexion qui viserait l'aménagement des maisons individuelles en deux logements habités différemment : rez-de-chaussée aux personnes âgées et étage à un jeune ménage.

L'UNAF pense que l'effet masse pourrait être important (plusieurs milliers de logements), l'organisation du lien entre les deux occupants se faisant sur la base d'un loyer et d'une charte de lien générationnel.

La difficulté demeure le coût des travaux pour permettre l'aménagement du 1er étage en logement autonome, estimé entre 20 et 50 000 €, qui nécessiterait un prêt bonifié par l'Etat accordé à la personne âgée sans condition de ressources. Le loyer appelé serait dans les plafonds des loyers conventionnés.

La dimension sociale serait traitée par les UDAF. Il demeure que l'aspect financier est un élément conséquent dans l'hypothèse d'une recherche d'équilibre financier de l'opération, pour la personne âgée ou sa famille.

L'expérience associative

Pionnières de l'habitat intergénérationnel dans les centres urbains, les associations ont réussi à répondre de manière souple à un besoin exprimé : le manque important de logements à prix abordable pour les étudiants.

Celles rencontrées, Le Pari Solidaire, Ar'toit2générations, Besoin2toit et Ensemble2générations ont « placé » plus de 1000 binômes entre leurs débuts en 2004-2005 et la fin 2007.

La loi Boutin du 25 mars 2009 a donné un cadre législatif au logement intergénérationnel : l'article 20 permet le partage d'occupation et l'article 61 étend cette possibilité aux locataires du parc social sans que leurs droits d'occupation ou sociaux (APL ...) soient remis en cause.

¹⁴⁹ Québécois ou belge, l'habitat Kangourou consiste à réserver le rez-de-chaussée aux habitants âgés et l'étage à un jeune ménage

¹⁵⁰ Union Nationale des Associations Familiales

A l'occasion de cette mission, des contacts ont d'ailleurs été pris entre Pari Solidaire et l'USH pour développer une meilleure connaissance des mécanismes de partenariat entre les associations et les organismes HLM.

Les associations ont créé une solidarité sur la base partagée des revenus modestes des jeunes et des personnes âgées et sur une sécurité pour la personne âgée (veille et aide au quotidien).

La réflexion est désormais au sein des réseaux organisés comme le réseau COSI¹⁵¹ qui fédère les associations autour d'une Charte commune.

Ces expériences existent en Espagne (Barcelone) ou en Belgique : un contrat est signé sur la base d'un loyer bas en contrepartie de la « surveillance » de la personne âgée et d'une aide dans le quotidien.

Le réseau d'associations souhaite assurer la sécurité juridique du dispositif : neutralité fiscale pour les personnes âgées qui accueillent (cf. CGI art. 35bis, BOI 4F-1-08 du 14 mai 2008 - instruction fiscale), statut du jeune occupant (jeune étudiant, jeune travailleur), qualification de l'aide apportée à la personne âgée hors du champ du travail.

Le suivi de ces initiatives permettra une adaptation des statuts et un développement de ces offres « binômes » dans le parc privé et public.

Il existe aussi des habitats communautaires comme les Babayagas à Montreuil (maison autogérée de femmes), les Abbeyfield en Grande-Bretagne. Désormais les colocations « générationnelles » entre jeunes retraités(e)s commencent à se développer dans des cadres associatifs organisés.

7) L'habitat aménagé

Le principe est de mixer, dans une même résidence, mais dans des logements séparés et autonomes, ménages âgés et jeunes couples, dont les logements sont également aménagés pour améliorer l'accessibilité et la sécurité.

Cette approche intègre un confort d'usage quels que soient les occupants : elle participe du design pour tous au sens développé par la Commission européenne¹⁵² et tel que visé par le Ministère du logement français¹⁵³.

Le logement social au travers de l'USH en France et au niveau européen avec le CECODHAS (annexe 3-2) est très engagé dans ce domaine depuis de nombreuses années. Les opérations multipliées ont largement dépassé l'expérimentation.

Il s'agit de la construction d'immeubles accessibles et abordables qui s'insèrent dans les aires urbaines. Ils intègrent tant la diversité des besoins actuels et futurs des ménages que la capacité d'évolution des logements.

Ces programmes visent à articuler les solidarités familiales et les solidarités publiques pour ne pas exclure les personnes modestes.

Sur les 4,2 millions de logements sociaux en France, presque 30 % sont loués à des plus de 60 ans, leurs revenus sont comparables à la moyenne des locataires mais leur taux d'effort est supérieur en raison notamment d'une solvabilisation moindre par l'APL.

La proportion des personnes âgées, là comme ailleurs, devrait s'accroître dans une proportion importante avec une composante significative de revenus très modestes.

Ce constat est désormais partagé et a été mis en relief dans le rapport 2009 de la Fondation Abbé Pierre sur « le Mal-Logement en France ».

Autant dire que la maîtrise des coûts pour le locataire est l'enjeu central.

¹⁵¹ COhabitation Solidaire Intergénérationnelle

¹⁵² Document de travail de la Commission Européenne, avril 2009 : le design, facteur d'une innovation centrée sur le consommateur et moteur d'innovation pour les PME

¹⁵³ Logement Design pour Tous (4 mai 2009)

Le Délégué Général de l'Union Sociale pour l'Habitat a invité les organismes à une séance de travail sur les différents thèmes de la mission. Un document général élaboré a mis en perspective les grands enjeux. Document riche, il sera annexé au rapport de mission¹⁵⁴.

Néanmoins, si les réalisations intergénérationnelles sont nombreuses, certaines peuvent être plus particulièrement citées en raison du lien économique et territorial qu'elles révèlent.

A Rennes, Espacil a réalisé la « Caserne de Rennes », partenariat public-privé de 86 logements locatifs pour faire cohabiter jeunes et moins jeunes, actifs et retraités, valides et personnes à santé fragilisée. Ces logements, au centre de Rennes, sont intégrés dans un ensemble de 280 logements comportant de l'accession libre.

Les services « résidentiels » sont proposés de la même manière aux locataires et aux copropriétaires.

A Chambéry, la solidarité intergénérationnelle exprimée par le bâti, laisse le champ ouvert aux attributions en binôme réalisées par l'OPAC¹⁵⁵ de la Savoie.

Deux logements communicants avec un sas privatif au milieu, permettent d'accueillir des locataires en binôme (dans le cadre de la solidarité familiale) en respectant autonomie et intimité.

Ces logements sont complètement adaptés pour offrir un confort d'usage aux personnes vieillissantes (et/ou handicapées). Ces conceptions sont dans la ligne « design pour tous » et sont tout aussi adaptées aux familles (douche avec siphon de sol, volets roulants électriques, absence de seuils, ...).

Le surcoût par logement est au minimum de 2 000 € pour les équipements de base.

La collectivité a été partenaire, financièrement. Cette offre répond à la demande des personnes âgées (et de leurs familles) lorsqu'elles sont interrogées (IPSOS, Opinion Way).

A Longwy, le Groupe Batigère¹⁵⁶, dont l'histoire est intimement liée aux anciens bassins industriels de l'Est et du Nord, a mis en exergue dans son plan stratégique de patrimoine le vieillissement des locataires.

La dimension intergénérationnelle a présidé à la conception, très en amont, du projet.

S'adressant aux salariés sidérurgistes âgés dans des logements grands et inadaptés, Batigère a travaillé avec les familles et les personnes âgées pour concevoir ensemble le Hameau du Béarn. La solidarité et l'engagement générationnel familial ont fonctionné pleinement, le parcours résidentiel a été conçu, concerté, organisé.

A Belfort, les formules « Habitat service » par Territoire Habitat, sont appliquées dans l'habitat existant.

Cette approche est particulièrement intéressante car l'enjeu est de traiter la situation des locataires âgés, isolés : la capacité d'offres nouvelles de logement ne permet pas d'organiser à grande échelle un changement de domicile pour les personnes âgées, constat auquel s'ajoutent les autres freins, financiers, psychologiques.

¹⁵⁴ Annexe 3-1

¹⁵⁵ Office Public d'Aménagement et de Construction

¹⁵⁶ Les organismes HLM élaborent, tous, un PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) qui prévoit et planifie pour 5 ans la politique patrimoniale, notamment dans le domaine des différentes formes d'adaptation ou de réhabilitation.

La municipalité a donc décidé de proposer une alternative abordable aux structures spécialisées, en proposant des logements confortables, des financements accessibles et adaptés à l'âge, avec des services du CCAS.

Il s'agit d'une politique incitative à la mixité intergénérationnelle : « Habitat Jeune ».

Mise en œuvre dès 2003 dans un immeuble de 118 logements construits en 1959 (Immeuble Béchaud), une autre opération a été livrée, à Belfort, en 2008 : La tour Madrid.

Le coût de cette adaptation des logements est comparable à celui évoqué dans l'expérience de Rennes.

Ces quatre exemples illustrent trois approches différentes. Certains ajustements de réglementations sont nécessaires à leur développement, notamment en ce qui concerne les attributions en binôme.

ALICANTE (Espagne)

Une expérience à l'échelle d'une ville (avec déjà 4 opérations) a été menée à Alicante, ville de 310 450 habitants, en Espagne, par le Patronato municipal de la Vivienda de Alicante, petit organisme de logement social.

Les principes de fonctionnement sont basés sur le mélange des générations. Les logements sont loués à des personnes âgées non dépendantes, mais 20 % sont réservés pour des jeunes (sous condition de ressources), qui bénéficient d'un loyer diminué, en contrepartie contractuelle des aides et soutiens qu'ils apportent aux résidents âgés et à ceux du quartier.

L'organisme de logement social de la ville d'Alicante est une entreprise de logement locale, détenue à 100 % par la ville. Elle a une personnalité juridique propre et une autonomie de gestion. Les modalités sont exposées en détail dans l'annexe 1-4.

II - LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES

F - L'ADAPTATION DU LOGEMENT DES VIEUX MIGRANTS

Les « Chibanis » arrivés en France au moment de la reconstruction de son économie, ont atteint l'âge de la retraite. Ceci équivaut, souvent, pour eux, en termes financiers, au minimum vieillesse, qui est une prestation sociale et non une pension de retraite. Ceci vaut pour tous les migrants qui n'ont pas la nationalité française.

Bénéficiaire d'une prestation sociale signifie justifier d'un domicile en France. Le retour au pays n'est donc pas si simple : le séjour doit être bref pour conserver le logement et les allocations liées.

Par ailleurs, cette population discrète ne peut simplement abandonner un pays auquel elle s'est attachée, la France, pour un pays d'origine souvent totalement transformé.

C'est pourquoi les solutions d'adaptation au sens large de l'habitat des vieux migrants (dont le nombre est conséquent) prennent un sens particulier. Pour être complet, il faut évoquer l'accueil des nouveaux flux migratoires, source de compétences pour l'Union Européenne¹⁵⁷.

Situation singulière d'ADOMA : au-delà de l'expérience, une politique.

Fondée en 1956 pour résorber des bidonvilles et accueillir les travailleurs immigrés d'Algérie dans un contexte de grave pénurie de logements sociaux, la SONACOTRA est devenue ADOMA en 2007.

Le contrat d'objectif 2005-2010 passé avec l'Etat vise à adapter le bâti à une population qui vieillit dans les foyers qui sont leur domicile.

38 % des résidents d'ADOMA ont + de 60 ans, essentiellement en Ile-de-France et dans le Sud-est et la population de plus de 70 ans est en forte augmentation.

74 % d'entre eux sont originaires du Maghreb et 18 % d'Afrique Noire. 93 % sont des hommes.

Les résidents ont des ressources modestes et un état de santé fragilisé par des conditions de travail pénibles. Toutes les observations montrent que, même bénéficiaires du minimum vieillesse, ils se privent de tout, y compris de soins, pour continuer à envoyer de l'argent «au pays».

L'expérience de l'adaptation se conduit in situ, de manière progressive, pour briser les freins culturels et psychologiques de l'entre-soi.

Pour adapter les logements, agrandir les surfaces qui demeurent très modestes (7,5 m², 12 m², voire 15 m²) tout en conservant le bâti, une méthode commune aux expérimentations en cours a été mise en place.

Les outils élaborés avec les architectes, ergothérapeutes, compilent les préconisations architecturales et techniques spécifiques pour les personnes âgées : chambres, unités de vie, logements autonomes, mais aussi espaces collectifs intérieurs et extérieurs de la résidence.

Un partenariat élargi (CCAS, CRAM, ... gérontologues) a été mis en place, tandis que les personnels ont bénéficié d'une formation spécifique sur le vieillissement.

Les opérations couplent adaptation du bâti et projet social. L'examen des expérimentations successives a permis d'élaborer un guide pour le maintien à domicile des personnes âgées en unité de vie et un mémento spécifique pour les préconisations architecturales et techniques.

On peut citer : les locaux collectifs comme prolongement de l'espace privatif, la question de l'hygiène des lieux, le système d'alerte ...

Le traitement des accès est privilégié, de l'espace public vers l'espace collectif et privé.

¹⁵⁷Le Monde, 18 juillet 2009 - Immigration : quelle réponse Européenne ?

L'adaptation du logement prévoit du mobilier intégré, une implantation adaptée, des équipements électriques, l'aménagement des sanitaires.

Le coût de l'ensemble est maîtrisé (le mobilier intégré est financé par l'ACSé¹⁵⁸, l'adaptation est financée par le FEI¹⁵⁹).

L'expérimentation est intéressante à plusieurs titres :

- elle se déroule sur plusieurs années et les interventions sont évolutives, elles se nourrissent des réalisations précédentes,
- elle prévoit des mixités d'aménagement des unités de vie pour les plus fragilisés par l'âge à côté de logements adaptés,
- elle s'inscrit résolument dans un projet social d'accompagnement et de services concertés,
- elle concerne un nombre important de logements, et permet une évaluation significative.

Tout en prenant en compte les particularités de la population résidant dans le patrimoine d'ADOMA, un guide de la démarche (objectifs de montage de projet avec les partenaires, maîtrise des coûts, approche design) devrait être accessible à des opérateurs qui souhaitent entreprendre des adaptations sans avoir un potentiel ressources et développement, comparable.

L'expérience ACTIS, OPH de l'agglomération de Grenoble avec l'Association ODTI.

Au sein d'une résidence sociale de 86 chambres, ouverte à une occupation mixte, une formule d'hébergement hôtelier à 5,5 €/nuit (sans APL¹⁶⁰) a été mise en place avec une possibilité de domiciliation postale. L'objectif est de s'adapter aux navettes pays d'accueil/pays d'origine des vieux migrants tout en préservant leur accès aux droits.

Cette solution mixte les occupants et les statuts (location au mois, ou hôtelière, ou foyer soleil).

Le suivi (juridique, prévention santé, ...) des personnes âgées est assuré par l'ODTI¹⁶¹, association créée en 1970 pour l'accueil de la main d'œuvre étrangère.

Cette réalisation est issue d'un partenariat entre un territoire, un opérateur HLM et une association qui s'adapte aux modes de vie des vieux migrants.

L'expérience de CILIOPIÉE à AGEN.

Au cœur de la Ville d'Agén, des immeubles insalubres étaient habités par des vieux migrants isolés et sans ressource. La collaboration entre la Ville et l'ESH CILIOPIÉE Habitat a permis de traiter deux d'entre eux (2007), à l'issue d'une opération RHI¹⁶².

L'opération a été réalisée sous la forme juridique de Maison Relais¹⁶³. Les appartements adaptés ont été conçus en efficacité énergétique ce qui a permis un taux d'effort quasi nul pour la redevance (entre 20 et 50 €/mois, loyer et charges compris) pour 22 m², complètement aménagés.

Ces immeubles voïsinent avec d'autres immeubles alentours sortis de l'insalubrité, réalisés par CILIOPIÉE Habitat et qui accueillent des familles.

¹⁵⁸ Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances

¹⁵⁹ Fonds Européen pour l'Intégration (2007)

¹⁶⁰ Aide Personnalisée au Logement

¹⁶¹ Observatoire sur les Discriminations et les Territoires

¹⁶² Résorption d'Habitat Insalubre : (démolition/reconstruction après expropriation) menée par le PACT Habitat Développement 47

¹⁶³ En réponse à l'appel à projet national lancé fin 2006, il s'agit de maisons relais dédiées à l'accueil de personnes âgées

La gestion a été confiée à CILIOPEE Hermitage. Cette association agréée a ouvert au printemps 2008 une permanence administrative pour l'accompagnement des migrants âgés et isolés de l'agglomération agenaise, animée depuis décembre 2007, par une professionnelle de langue maternelle arabe.

L'action d'accompagnement a été réalisée en partenariat ouvert et avec le soutien de la DDASS, la DDEA¹⁶⁴, la Préfecture, la MSA, la Communauté d'Agglomération d'Agen et l'ACsé (Délégation Régionale Aquitaine).

¹⁶⁴ Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture

L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique fait écho à deux préoccupations qu'expriment les familles en évoquant leur propre situation ou celles de leurs proches: le logement et le vieillissement. Ces domaines, au croisement de plusieurs enjeux, pourvus d'un appareil statistique fourni, sont d'une équivalente complexité.

UNE RÉVOLUTION SILENCIEUSE

C'est un fait : la population française vieillit, sous le double effet de la baisse continue de la fécondité depuis le 19^{ème}, et d'une baisse de la mortalité. Depuis presque 20 ans, l'espérance de vie progresse d'un trimestre tous les ans.

En 2030, 20 millions de Français auront plus de 60 ans, et 15 millions moins de 20 ans. La progression la plus spectaculaire s'observe chez les plus de 75 ans (x 3) et les plus de 85 ans (x 4).

Cette tendance est également observée dans l'Union Européenne, dont 17% de la population (la plus âgée du monde) a plus de 65 ans (21,7%, plus de 60 ans en 2004). L'Italie, l'Allemagne et la Grèce ont le plus fort taux de seniors.

Les institutions communautaires intègrent le défi démographique, pensé désormais plus en accompagnement du vieillissement qu'en traitement de la vieillesse, et décliné notamment dans les huit axes du modèle « *vieillesse en bonne santé* » (healthy ageing). En 1999, 2005, 2006, 2009, des publications, un forum, ont été organisés, et une consultation est lancée pour 2012, année européenne du vieillissement. Les institutions politiques se sont aussi préoccupées du vieillissement : "communes et régions d'Europe" à Malmö en avril 2009 et le Conseil européen des ministres des Affaires Sociales en juin 2009.

Mais, encore plus significatif, dès 2050/60, nous passerons de 4 à 2 actifs (15-64 ans) pour une personne de 65 ans. Conséquence : un accroissement de presque 5 points du pourcentage de PIB des *dépenses publiques liées au vieillissement* (retraite, santé, soins à domicile).

De manière encore plus significative, *le temps de vie sans incapacité* va s'accroître. Ainsi, l'âge moyen de l'apparition de la dépendance est estimé à 85 ans.

Une véritable *révolution silencieuse* se dessine: la fin des trois âges de la vie. Après la jeunesse (éducation-formation), l'âge adulte (la vie active), la retraite ne se réduit pas à l'équation vieillesse = maladie = handicap = dépendance, mais s'ouvre à de nouveaux temps individuels, associatifs et familiaux.

Les 20 ou 30 ans de la vie après le départ en retraite sont progressivement *différenciés* : 60-75 ans, seniors actifs, 75-85 ans, l'âge des « poly-mini-handicaps » mais en situation d'autonomie, et les plus de 85 ans, qui peuvent être confrontés à la dépendance. *La vieillesse ne correspond plus à un public homogène*, la progressivité du vieillissement s'observe, y compris dans la manière d'habiter.

C'est pourquoi le champ de l'*accompagnement* du vieillissement et de la prévention doit absolument être distingué de l'approche traditionnelle sanitaire et sociale de la vieillesse qui est, en terme de protection sociale, classée comme un risque.

Ce domaine de l'accompagnement est celui où notre marge de manœuvre est la plus grande et la moins coûteuse. En 2009, le surcoût pour les comptes publics, d'une admission en maison de retraite est de 1800 € par mois, hors soins.

Une variété de pistes opérationnelles, innovantes et reproductibles a déjà été mise en œuvre, mais de manière encore fragmentée, alors qu'il convient *d'apporter une réponse en nombre*.

90% des personnes interrogées souhaitent vivre le plus longtemps possible chez elles. Enquêtes et études le confirment (Ipsos, Opinion Way, Giesbert & ass.). La politique de l'habitat doit donc ouvrir la marche, avec ses professionnels, vers les besoins de la population âgée, sachant que 74% des retraités sont propriétaires (pour 58% des français), que jusqu'à 85 ans, 9 personnes sur 10 vivent encore à domicile et seulement un quart des plus de 85 ans vivent en institution.

UN HABITAT ET DES ESPACES DE VIE REPENSÉS

Pouvoir progresser dans l'âge, « bien vieillir » en sécurité, n'est possible que si la fluidité entre les 3 espaces de vie que constitue l'habitat (espace public, espace collectif ou partagé, espace privé-le logement), est organisée, en même temps que la solidarité et la cohésion entre les réseaux et services de proximité.

Une approche transversale, coordonnée, des politiques publiques, notamment entre sanitaire et social (qui nécessite agrément et contribution publique) et habitat (qui veille à l'adaptation des espaces de vie aux besoins générationnels) doit donc être affirmée.

Quand s'estompent les frontières traditionnelles marquant les cycles de la vie, comment adapter le logement, lieu de vie à partir duquel les seniors actifs rayonnent, en un espace confortable aux aménagements sécurisés, financièrement abordable, qui accompagne le vieillissement ?

Les réponses de la politique de l'habitat sont attendues sur plusieurs terrains :

- **le chantier de l'adaptation, les domiciles** : La production neuve contribue chaque année à 1% du renouvellement du parc de logements... En 2006, seulement 28% des logements ont moins de 25 ans. Quant aux ménages retraités, trois quarts d'entre eux ont emménagé dans leur logement depuis au moins 12 ans. Ils sont peu mobiles. Presque 80% de la population est citadine, tendance confirmée pour les seniors.
L'enjeu de l'adaptation de l'habitat à la démographie se situe donc massivement *au sein de l'habitat existant, au cœur des villes*, et, avec une complexité accrue, des centres anciens. Pour autant, les logements neufs, conçus dès l'origine pour être adaptés à tous les âges, dans un confort d'usage partagé (design pour tous) constituent la réponse ciblée aux besoins émergents.
- **répondre à la fragilité économique des personnes âgées : la fin d'une parenthèse heureuse** : La symétrie entre l'allongement de la durée de la vie et l'augmentation des ressources est rompue : en 2005, le niveau de vie moyen des retraités était inférieur de 10% à celui des actifs.
En France, comme dans les Etats Membres de l'U.E, les projections confirment l'écart. En effet, se profile l'arrivée à l'âge de la retraite de générations qui ont connu la discontinuité de l'emploi. Le taux d'effort financier lié au logement progresse dès l'âge de la retraite. Il est plus visible chez les locataires (dont ceux du parc social), mais la propriété (75% des retraités) n'est plus un rempart contre la pauvreté. La Fondation Abbé Pierre met en évidence que la grande majorité des propriétaires vit au dessous du seuil de pauvreté. La capacité contributive des personnes âgées à l'adaptation de leur logement est une question qui se pose avec force, y compris pour la seule dépense résiduelle après aide publique.
Aucune piste ne doit être négligée : aménagement du prêt viager hypothécaire, du microcrédit, du financement fléché des services à la personne...
- **prévenir les risques liés à la fragilité** : Le vieillissement n'est pas une maladie, mais il expose à des risques, ceux des poly-mini-handicaps sensoriels (auditif, visuel) exacerbés par les inadaptations (voie publique ou logement).
Les accidents de la vie courante après 65 ans (des chutes pour 80% d'entre eux), qui se produisent à 62 % à domicile, entraînent presque 10 000 décès annuels mais aussi de nombreuses incapacités qui compromettent le maintien à domicile.
La Grande-Bretagne, en 2008, a mis en place le plan «*life time homes*» (cf. annexe): l'adaptation du logement y est au cœur de la politique de prévention des risques liés au vieillissement en raison du coût public des conséquences des accidents de la vie courante.
Une approche souple et empirique (voire hors normes) de l'adaptation permet, à coût accessible, d'assurer la pérennité d'un confort de vie abordable (y compris en terme d'énergie), à domicile du plus grand nombre de personnes vieillissantes. La prévention appartient aussi à la politique de l'habitat.
- **coordonner les acteurs: de la vieillesse au vieillissement** : Ce point est le corollaire du précédent. Tous les professionnels affirment que les niveaux d'adaptation peuvent être différents (un escalier n'est pas rédhibitoire) mais en s'assurant que les principes de prévention soient pris en compte. Pour y parvenir, la diversité des acteurs doit être également représentée dans les instances de concertation, au-delà du monde sanitaire et médico-social.
- **valoriser les emplois liés aux nouveaux besoins** : Les services de proximité arrivent en seconde position des demandes des seniors (IPSOS) après l'adaptation des logements. Déjà 1,9 million de personnes travaillent dans les services à la personne. Ce secteur à fort potentiel offre des possibilités aux jeunes et aux jeunes seniors.
Ouvrir, intensifier qualification et professionnalisation sont des objectifs soutenus par les élus territoriaux et les acteurs économiques (notamment artisanat du bâtiment). Cette activité singulière, au croisement des politiques sociale et de l'emploi, où client et prestataire interagissent dans un lien de confiance, en serait confortée.

S'INSPIRER DES RÉALISATIONS RÉUSSIES

De multiples réalisations innovantes et reproductibles sont opérationnelles pour cette *génération intermédiaire*, ceux qui sont : « plus si jeunes, mais pas si vieux ! ».

Il appartient à la politique publique de l'habitat de valoriser, sécuriser, organiser et s'appuyer sur ces pistes ouvertes par les différents acteurs économiques de la filière pour permettre une offre nouvelle adaptée, neuve ou à partir du bâti.

Des convergences

Des acteurs économiques de la filière conçoivent des logements adaptés, au confort d'usage partagé (design pour tous) pour permettre d'y vieillir, qu'ils soient privés ou bailleurs sociaux (pour un logement abordable). Ils prennent en compte les mêmes éléments.

- **L'environnement favorable** : L'adaptation du territoire de vie est tout aussi essentielle que celle du logement. Géographes, sociologues (Icade, MSA), médecins (hôpital Broca), collectivités (Conseil Général du Rhône) ont, avec ou sans GPS, observé les déplacements et les lieux fréquentés par les personnes âgées. Les commerces et services de proximité, les transports en commun accessibles, les centres bourgs (avec l'église en milieu rural) et les quartiers urbains équipés conciliaient les préférences. Ces méthodes, à reproduire, permettent de déterminer « où construire » utile.
- **Les « groupes cible »** : Avec une analyse pragmatique, par une équipe pluridisciplinaire, des capacités et incapacités liées à l'âge, les spécifications techniques sont définies dès le cahier des charges ; celui d'un habitat et d'un environnement adapté mais évolutif (habitat banalisé à proximité d'un EHPAD). Le Professeur Tubiana rappelle que les dix millions de personnes âgées qui se déplacent sans difficulté sur terrain plat, ont simplement besoin d'une rampe d'escalier sûre ou d'une barre d'appui de baignoire : elles ne sont pas handicapées.
- **Les paliers d'adaptation** : Déterminés grâce aux besoins des « groupes cible », ils se partagent en, logements sains, sûrs et économes, logements accessibles, logements pour tous les âges (design pour tous - cridev), logements adaptables ou évolutifs. Tous les équipements ou aménagements inventoriés lors des auditions (en annexe) sont communs aux acteurs du secteur privé ou aux bailleurs sociaux, pour un coût additionnel allant de 2 500 à 8 000 €.
- **Les nouvelles technologies** : Au-delà des réticences générationnelles et culturelles, qui vont s'estomper, et de l'image élitiste lié à leur coût, les NTIC (anciennement domotique) sont appelées à prendre une place conséquente dans la chaîne du bien vieillir à domicile. Mais seul un soutien au développement de la filière économique permettra d'en diminuer les coûts, et, par là, un accès massif à prix abordable.

D'autres domaines de convergence existent où économie marchande et économie sociale proposent des solutions communes ou même partenariales : promoteurs qui utilisent le démembrement de propriété en confiant l'usufruit à un bailleur social pour des logements adaptés loués en PLS/PLUS, initiative d'un logement conçu design pour tous à Saint Etienne, présenté à la biennale du Design en 2006, désormais loué. L'intégration du *design pour tous*, au sens de confort partagé, à la politique d'innovation des PME, fait l'objet d'un document de travail de la Commission européenne. En mai 2009, Madame le Ministre du Logement a lancé le programme PUCA « *logement design pour tous* ».

Adapter, ou déménager ?

Adapter ou déménager : l'évaluation rapporte le coût social au bénéfice social.

Outre que les personnes âgées ne souhaitent pas changer de logement, les encourager à aller vers un habitat spécifique suppose l'existence d'une offre adaptée y compris financièrement, ce qui n'est pas encore le cas, notamment en zone tendue.

Bon nombre de logements existants disposent d'atouts essentiels (adaptabilité) pour y vieillir confortablement. L'enjeu est de *déterminer le besoin* via les réseaux de proximité associatifs ou professionnels (Familles Rurales, MSA, PACT...), diagnostiquer (des petits travaux à l'aménagement), solliciter les financements (Anah – caisses de retraite...), confier l'intervention à des professionnels avisés (label Capeb...).

Les conditions pour déployer les adaptations :

- **Sensibiliser** les personnes âgées, leur entourage, l'opinion publique, les élus locaux, les acteurs de terrain au confort dans la sécurité de l'usage du logement : sols non glissants, douche à siphon de sol, volets électriques, chemin lumineux, sonnette auditive et visuelle... ;
- **Montrer** les adaptations réalisées en situation dans un logement (show room, logement témoin) pour donner corps aux possibilités, mais surtout vaincre la réticence liée à l'imaginaire d'un environnement hospitalier.

L'adaptation à grande échelle du parc privé est rendue difficile par la multiplicité des acteurs (notamment en copropriété) et le manque d'interlocuteurs opérationnels et décisionnaires. Le concours des collectivités locales est essentiel par les outils de détection et d'incitation à l'amélioration de l'habitat (P.I.G. thématiques, etc.).

L'adaptation du parc social : Le mouvement est engagé. Les bailleurs sociaux, dotés de compétences techniques internes et d'outils d'évaluation du patrimoine, élaborent leurs diagnostics, programment les chantiers de réhabilitation ou d'adaptation, suivent l'évolution de leurs locataires avec qui ils ont un lien continu. Rompus aux partenariats, les bailleurs sociaux ont mis en place des services (intégrés ou partagés) ou encore un label habitat senior.

L'offre nouvelle par production neuve ou traitement du parc existant, pour répondre au défi du vieillissement passe par *l'adaptation des territoires de vie*.

La question du vieillissement est évoquée, concertée, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, mais y est peu traduite concrètement. Il est intéressant de noter des concertations suivies d'effet : les PLH à Nancy ou Longwy, le PDU à Grenoble, ou le SCoT à Dunkerque, la ville du Havre...

Les collectivités ont un rôle fédérateur pour formaliser, au travers des documents d'urbanisme, une politique d'aménagement du vieillissement des territoires de vie eux-mêmes, *assortis d'outils d'évaluation*.

Organiser services et réseaux

Avec l'adaptation possible du bâti et des espaces, il convient d'aborder l'organisation des services et des réseaux de proximité, au travers :

- *des NTIC*, avec les programmes européens (bien vieillir dans la société de l'information 2007), ou français, le projet SIGAAL (CSTB, Icade, CHU de Nice, Agevillage...), le projet IDA (Archipel Habitat à Nantes) ;
- *des services intégrés dans l'offre globale de l'habitat*, essentiellement mis en œuvre par les bailleurs sociaux : Valophis (Val de Marne) qui a conçu un guide pour le personnel de proximité, la création de structures agréées (Espacil à Rennes, Floralys dans le Nord), des animations ciblées (Territoire Habitat à Belfort) ;
- *des services proposés en partenariat*, et/ou la mobilisation des collectivités, les logements bleus à Nantes, des promoteurs ou constructeurs de maisons individuelles avec les ASSAD ou ADMR ;
- *de la mobilisation des réseaux informels* : la famille, les voisins (réseau de «voisineurs», «balluchonage»), les personnes ressources (création de pôles de familiarité, notamment autour du gardien).

La *solidarité intergénérationnelle* constitue-t-elle une offre alternative ?

Mobilisée dans de nombreuses initiatives, notamment associatives, *l'habitat partagé* fait concorder, par le logement, l'intérêt mutuel de deux générations, à solvabilité fragile, qui s'apportent soutien et service mutuels. La loi Boutin a ouvert l'accueil en habitat partagé aux locataires du parc social. Cependant, le dispositif associatif appelle une sécurisation juridique.

L'habitat intergénérationnel aménagé compte de très nombreuses réalisations au crédit des bailleurs sociaux (Chambéry, Longwy...) regroupés au sein de l'USH en France ou du Cecodhas dans l'Union européenne. Les coopérations avec les collectivités sont fréquentes.

Cependant l'exemple très abouti, structuré et contractuel des réalisations de la ville d'Alicante en Espagne, qui allie la reconquête de quartier et d'habitat insalubre, les intérêts conjoints des personnes âgées et des jeunes qui s'engagent, par contrat, à rendre des services aux habitants de la résidence et du quartier, offre un cadre balisé, *reproductible en France*.

La solidarité générationnelle, pour les plus fragiles, prend en compte *l'habitat des vieux migrants* en couplant adaptation du bâti et projet social, dont celui d'Adoma est conséquent.

Ce mouvement d'ampleur s'illustre également par *l'habitat partagé entre seniors*, dont les premières réalisations se confirment.

32 PROPOSITIONS PRAGMATIQUES

Pour l'adaptation de l'habitat au défi de l'âge, le rapport émet 32 propositions à l'attention des pouvoirs publics, avec une perspective européenne. Ces propositions, *sans incidence budgétaire*, et *hors champ de la dépendance*, s'inscrivent dans différents champs : cadres législatif et administratif, financement, formation, normes d'intervention, communication. Elles veillent à une alliance entre l'humain et la technique.

La valorisation de l'attention portée simultanément aux préoccupations des personnes âgées et de leurs proches, et aux solutions techniques et abordables, par une *politique de l'habitat engagée*, est centrale pour développer ce vaste chantier, au cœur de l'évolution, tranquille, mais inéluctable, de nos modes de vie : **comment et où voulons-nous vieillir ?**

PROPOSITIONS

pour un environnement favorable à l'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique

Le défi démographique du vieillissement de la population...

- encore majoritairement féminine, presque 60 % des + de 65 ans ;
- plutôt en bonne santé ;
- plutôt urbaine (80%) ;
- dont la durée de vie, après la cessation d'activité, sans incapacité s'annonce plus longue que celle en situation de dépendance ;
- dont la structure des revenus va se dégrader ;
- dont l'environnement familial a évolué ;
- dont le réseau social est structuré ;
- dont l'engagement civique est actif ;

... appelle une réflexion autour de l'adaptation de son habitat, car :

- la proportion de propriétaires y est prépondérante (75% pour les plus de 60 ans, 58% pour l'ensemble de la population) ;
- les plus de 60 ans ont majoritairement une mobilité résidentielle faible ;
- neuf sur dix déclarent vouloir vieillir à domicile, (65 % des plus de 90 ans sont encore chez eux) ;
- l'adaptation du logement constitue une sécurité pour les occupants vieillissants et une prévention contre les risques liés aux fragilités qui apparaissent, naturellement et en dehors de toute pathologie, avec l'âge ;
- le risque a un coût social encore plus élevé avec l'âge ;
- l'adaptation du logement existant peut être réalisée par des professionnels à prix abordables ;
- l'innovation, dans les logements neufs, ou existants, est un service rendu au consommateur et à la compétitivité des entreprises, publiques ou privées.

L'attention des politiques publiques coordonnées par le pôle santé et celui des affaires sociales est encore centrée sur la vieillesse et sur la dépendance. La proposition de ce rapport est de s'inscrire dans une politique *d'accompagnement du vieillissement* de la génération intermédiaire des plus de 60 ans vers le grand âge. L'habitat y tient un rôle pivot. Les 32 propositions qui suivent visent à :

- différencier clairement la politique du vieillissement de celle de la vieillesse, qui est un risque couvert par la protection sociale ;
- offrir aux acteurs du logement des partenariats avec les filières économiques, en complément de ceux de la santé ou du secteur médico-social ;
- valoriser le bénéfice social de proposer des logements adaptés et évolutifs comme élément de prévention ;
- susciter et encourager l'approche design pour tous, au sens du confort d'usage et d'esthétique partagés ;
- organiser la relation intergénérationnelle au sein des instances de démocratie représentative, professionnaliser les nouveaux métiers,
- valoriser les nouveaux modes de vie ;

... parce que cette génération intermédiaire, c'est : « plus si jeunes, mais pas si vieux ! »

PREMIER AXE : RENFORCER LE ROLE DE L'HABITAT

Promouvoir l'adaptation de l'habitat au vieillissement comme un axe fort de la politique du logement.

Proposition n° 1 : Constituer l'adaptation de l'habitat au vieillissement et les nouveaux modes de vie en axe fort de la politique du logement, en lien avec l'urbanisme.

Proposition n° 2 : Créer une rubrique fournie sur le site du secrétariat d'Etat au logement sur le thème de l'adaptation de l'habitat, un défi pour accompagner le vieillissement à domicile :

- inventorer le champ des activités professionnelles directement concernées ou complémentaires, le confort, la sécurité,
- sensibiliser au rôle de prévention de l'habitat
- montrer les gisements d'emplois,
- valoriser les innovations,
- valoriser l'adaptation souple dans le logement existant,
- souligner le prix abordable du logement adapté.

Proposition n° 3 : Renforcer le volet habitat du plan « Bien Vieillir 2 » :

- y accueillir, es qualité les acteurs de l'habitat,
- les convier à participer au jury du label « bien vieillir-vieillir ensemble ».

DEUXIEME AXE : PROFESSIONNALISER, UN GAGE D'EFFICACITÉ

Le logement neuf, segment essentiel de l'offre nouvelle adaptée, appartient au vocabulaire de l'innovation, l'adaptation du logement existant appartient au vocabulaire de la remise en état. Or il exige, de la même manière que le neuf, la maîtrise de la règle de l'art, à laquelle s'ajoute le pouvoir d'appréciation de la situation de la contrainte du bâti et la souplesse d'intervention. L'adaptation de l'existant constitue le plus grand nombre des chantiers. Interviennent aussi dans ce champ d'activité les nouveaux métiers liés à la modification de la démographie.

PROFESSIONNALISER LES INTERVENTIONS

Proposition n° 4 : Soutenir la généralisation, à la demande de la CAPEB, de son label-qualité professionnel, HANDIBAT.

Basé sur le volontariat des artisans, il est validé à l'échelle du département par une commission indépendante (professionnels, usagers-consommateurs, élus...). L'obligation de formation pour l'artisan et ses collaborateurs devra faire l'objet d'un suivi attentif.

Proposition n° 5 : Soutenir les démarches de labellisation de l'accessibilité des logements sociaux pour les personnes âgées.

Label « habitat senior service » de l'association Delphis, ou les prémices d'une telle démarche comme la classification des logements et des interventions par Paris Habitat...

Proposition n° 6 : Etudier (à la demande des professionnels) l'assouplissement¹⁶⁵ de la réglementation de l'accès au CESU pour les entreprises artisanales :

- la suppression de la condition d'exclusivité tout en tenant une comptabilité séparée,
- la sécurisation juridique et le soutien au développement des coopératives d'artisans dont l'activité (exclusive) est le service à la personne.

L'habilitation délivrée par le Ministère du Travail¹⁶⁶ à l'artisan, qui permet d'offrir la possibilité à sa clientèle de bénéficier du régime fiscal ouvert aux services à la personne (et de payer avec les CESU), exige de lui l'exclusivité de son activité pour les services à la personne.

PROFESSIONNALISER LES MÉTIERS

Les nouveaux métiers apparaissent. Ils sont peu considérés et peu répertoriés, alors qu'ils s'adressent à des qualifications de niveau V, pour les jeunes ou pour des jeunes seniors qui cherchent des compléments de revenus, ces deux catégories étant les plus exposées au chômage.¹⁶⁷

Proposition n° 7 : Ouvrir la VAE (la Valorisation des Acquis de l'Expérience) aux nouveaux métiers, pour les jeunes mais aussi les jeunes seniors.

L'objectif est de structurer les filières professionnelles, donner des perspectives de carrière à des emplois peu reconnus dans l'habitat mais qui sollicitent tant des compétences techniques que des compétences humaines.

Proposition n° 8 : Renforcer la formation des collaborateurs des entreprises qui effectuent des travaux en milieu occupé.

Cette préoccupation formulée par l'USH vient en complément de la précédente.

Proposition n° 9 : Renforcer le lien entre le développement des services liés à la personne chez les personnes âgées (le petit bricolage) et l'insertion professionnelle.

L'USH appelle une attention particulière sur ce sujet.

Proposition n° 10 : Conforter la présence de référents de proximité ou pôle de familiarité qui, par leur contact quotidien, permettent veille et alerte.

« Réinventer les concierges »¹⁶⁸ (cf. rapport de Philippe Pelletier)

TROISIEME AXE : MOBILISER LES PROFESSIONNELS, DÉVELOPPER LES PARTENARIATS

Proposition n° 11 : Veiller à ce que les documents d'urbanisme prennent en compte les évolutions démographiques du vieillissement dès le SCoT et soient déclinés dans les règles des PLU, des PDU et PLH.

¹⁶⁵ Le Conseil Economique Social et Environnemental avait proposé ces assouplissements : « le développement des services à la personne » Yves Vérollet, rapporteur, 2007

¹⁶⁶ Ministère du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville

¹⁶⁷ En 2009 encore, au moins 120000 jeunes ont quitté l'école sans aucun diplôme. Le Monde (18 juillet 2009)

¹⁶⁸ Propositions en vue de la revalorisation du métier de gardien d'immeuble : Rapport de Françoise et Philippe Pelletier, remis à Madame le Ministre du Logement et de la ville-octobre 2008

Les documents d'urbanisme sont des outils privilégiés de prévision d'orientation, de programmation à l'initiative des élus, associés à la consultation publique.

Le PADD, Plan d'Aménagement Développement Durable, pièce constitutive du PLU (Loi du 13/12/2000), a perdu son caractère d'opposabilité aux autorisations d'occupation du sol (loi du 2/7/2003), mais les règlements et les orientations d'aménagements énoncés dans le PLU doivent être compatibles avec le PADD.

Document d'orientation politique pour un territoire donné, il expose le projet d'urbanisme du PLU. En ce sens, le PADD peut prévoir des orientations nécessaires à l'intégration de l'évolution du vieillissement, tant pour les espaces publics, les déplacements que pour l'habitat.

Les documents d'urbanisme, SCoT, PADD, PLU, PDU et le document de programmation qu'est le PLH, sont les outils publics qui permettent d'organiser les territoires autour des grands sujets comme la démographie.

Proposition n° 12 : Réactiver les « plans locaux habitat service » développés au début des années 1990 à l'initiative des bailleurs sociaux.

Riche d'un partenariat élargi, ils organisaient les interventions coordonnées sur le bâti et pour les services à domicile afin de favoriser sur un territoire le maintien à domicile des personnes âgées.

Proposition n° 13 : Favoriser l'émergence de solutions techniques adaptées, reproductibles, dans les règles de l'art, mais au-delà de la norme, notamment par le biais de concours d'idées.

L'exemple peut être illustré par la coopération entre l'Ordre des Architectes et la FFB pour proposer un moyen de monter des courses ou des pondéreux dans un immeuble sans ascenseur, alors même que la personne âgée est dans la capacité de gravir (à son rythme les deux ou trois étages par l'escalier). Situations fréquentes qui nécessitent des déménagements là où une adaptation assure confort (aussi bien pour une famille avec de jeunes enfants) et sécurité. Le partenariat entre élus, administrations du patrimoine et professionnels est nécessaire pour un ouvrage « hors de la norme ».

Proposition n° 14 : Soutenir les expérimentations pour aménager les règles techniques de la loi 2005-102 du 11 février 2005¹⁶⁹, en répondant aux objectifs de qualité d'usage et d'économie de moyens, en s'inscrivant dans la perspective « design pour tous ».

Largement partagée au cours des auditions, la mise en œuvre de la proposition sollicitera une attention particulière.

Proposition n° 15 : Organiser les échanges de réflexion entre les acteurs des grandes filières économiques dans une association « vers un habitat pour tous les âges », à l'instar de E2B au niveau européen.

Nombreuses sont les activités économiques qui agissent dans ce nouveau marché qu'est l'évolution démographique pour maintenir les seniors à domicile le plus longtemps possible dans un confort, une esthétique et une sécurité d'usage.

Pour autant, les recherches et développement que chaque secteur fait progresser méritent qu'une association puisse être créée entre eux. Sous l'égide de Monsieur le Secrétaire d'Etat au Logement, les filières économiques participantes pourraient être : celles du bâtiment, de l'éclairage et l'électroménager, de l'ameublement, des télécommunications, de l'énergie, associées aux experts qui mènent des recherches techniques comme le CSTB ou l'opinion publique¹⁷⁰, mais aussi les bailleurs et promoteurs.

¹⁶⁹ Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

¹⁷⁰ Comme Giesbert Associés, Opinion Way ou Ipsos

Au niveau européen, en avril 2009, un réseau d'industriels, d'entreprises et de recherche a été mis en place avec la Commission européenne pour travailler sur la recherche en matière de développement énergétique des bâtiments, dans le cadre du plan de relance économique. Le réseau E2B fonctionne en partenariat public privé avec la Commission européenne. S'y retrouvent des entreprises comme Bouygues, Acciona, Saint Gobain, EDF, etc. A travers les travaux de recherche sur l'efficacité énergétique des bâtiments, l'objectif est de mettre en place un marché de produits verts, opérationnel d'ici 10 ans.

Proposition n° 16 : Inciter à élaborer un cadre d'évaluation des expérimentations, des innovations ou des réalisations des projets pour mettre en valeur leur efficacité pour les personnes : couts/bénéfices/risques/accessibilité/évolutivité du maintien dans le domicile et pour permettre une reproduction.

Pour cette proposition, ces références, habitat-vieillessement, peuvent s'inscrire dans la démarche des AGENDA 21 et leurs procédures d'évaluation.

QUATRIÈME AXE : FAVORISER L'INTERGÉNÉRATIONNEL AU SEIN DE L'HABITAT

L'intergénérationnel est un objectif souligné par l'ensemble des politiques publiques, l'aborder pour l'habitat suppose d'envisager plusieurs hypothèses de travail et de territoires.

Il s'agit, non seulement, de construire un cadre structuré qui permette de multiplier ce mode d'habitat mais aussi d'en évaluer le nombre et la qualité des services rendus. L'objectif est de faire concorder, par le logement, l'intérêt mutuel de deux générations, les jeunes et les personnes âgées qui partagent, souvent pour des raisons différentes, la même difficulté de revenus et la même difficulté pour se loger.

Proposition n° 17 : Sécuriser les règles juridiques et fiscales, pour les « accueillants » en habitat partagé pour développer les initiatives, notamment associatives.

Proposition n°18 : Proposer un cadre structuré et professionnalisé qui permette l'intégration, la rencontre des partenaires intéressés : les villes, les personnes âgées, les jeunes, sur la base d'un contrat clairement défini et qui bénéficie aussi au quartier : Habitat et entraide, contractuel, mutuel, équilibré, visible de tous.

L'exemple de la ville d'Alicante (Espagne) pourrait servir de base. Pour reconquérir des quartiers d'habitat dégradé de centre ville d'habitat dégradé, elle a confié à son organisme de logements de réaliser des immeubles à occupation mixte (avec des conditions de ressources). Les jeunes signent un contrat pour avoir un loyer réduit contre des services pour les seniors de l'immeuble et du quartier.

Proposition n° 19 : Engager le dialogue régulier, entre les jeunes et les seniors, au sein des instances de démocratie représentative (conseils municipaux ou généraux des jeunes et des sages) sur l'aménagement de l'espace public et la place des personnes âgées, notamment pour leur habitat.

Pour anticiper les nouveaux modes de vie, les faire accepter, il convient de faire se confronter les idées entre générations au sein même d'instances de concertation qui existent mais qui sont cloisonnées. Les représentants de l'opinion publique ont noté l'engagement sincère et actif des jeunes générations pour les grandes causes dans l'espace qui leur est offert, mais un déficit dans leur engagement vers la solidarité de proximité.

CINQUIÈME AXE : SUGGERER UNE ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS DES TRAVAUX

L'ambition de rester à domicile nécessite ou d'adapter son logement, ou d'aller vers un logement adapté en qualité de propriétaire ou de locataire. Il convient que les équipements prémunissent aussi des accidents de la vie courante.

Proposition n° 20 : Généraliser le CESU préfinancé par l'APA (tout ou partie) mais aussi par les autres financeurs (caisses de retraite, assurances,..) et « flécher » son utilisation pour financer les travaux de mise en sécurité et d'adaptation des logements réalisés et évalués par des professionnels.

La Commission de Sécurité des Consommateurs et l'Agence Nationale des Services à la Personne, associées aux professionnels insistent sur le coût social du risque des accidents de la vie courante à domicile (presque 10000 décès par an pour les plus de 65 ans, après une chute dans leur logement) (annexe 3-5).

Les travaux engagés ont des coûts différents, mais nombre de personnes âgées, ne peuvent y faire face, ou directement ou même en coût résiduel des financements publics. En outre leur âge en fait des emprunteurs atypiques.

Proposition n° 21 : Adapter l'accès au micro crédit aux besoins de financement du coût résiduel des travaux d'adaptation pour les personnes âgées à revenus modestes.

L'ampleur de la réflexion engagée vise les projets entrepreneuriaux. Il s'agit là d'une approche différente, même si le vocabulaire est identique, ciblée sur le double enjeu du financement de l'adaptation du logement et de la qualité de propriétaires encore majoritaires chez les plus de 65 ans.

Proposition n° 22 : Adapter les procédures d'instruction et d'attribution des financements de l'ANAH aux nécessités des territoires dans le cadre des priorités nationales d'intervention.

L'ANAH est une référence centrale dans le champ des personnes âgées. L'adaptation aux territoires se fait par le montant des dotations mais l'instruction des dossiers mérite d'être affinée (en marge des commissions), peut-être moins administrative. Quant aux priorités, elles méritent d'être clairement énoncées au public et posées pour une période adaptée aux « temps immobiliers ».

Proposition n° 23 : Encourager le financement de la charge résiduelle des travaux, après aide publique pour les familles les plus modestes, par le CESU préfinancé par l'APA et fléché.

Proposition n° 24 : Assouplir, sécuriser, réformer les règles du prêt viager hypothécaire pour en développer l'usage comme financement de l'adaptation.

Les seniors propriétaires à 75 % de leur logement, ont, pour une grande part, des revenus excessivement bas. Pour éviter d'une part, un habitat dépourvu de sécurité et d'autre part, la vente du logement pour aller vers le logement locatif social ou privé ou encore vers l'hébergement collectif, la mobilisation de la valeur du bien pour financer l'adaptation et continuer à l'occuper mérite de mobiliser les capacités financières. La profession des notaires peut être un relais, notamment pour les territoires ruraux. Le rapport remis par Claude Taffin et Bernard Vorms à Monsieur le Ministre des Affaires Sociales est illustratif (cf annexe).

Proposition n° 25 : Mettre à l'étude une disposition législative, à partir d'une expérimentation menée par l'USH sur la base du double volontariat des locataires et des organismes. L'objectif est de permettre aux organismes qui proposent des services résidentiels aux personnes âgées (le tout petit bricolage), de facturer un montant modique et encadré, distinct de celui des loyers et des charges.

Cette proposition est élaborée sur la base d'analyses juridiques et des pratiques des bailleurs sociaux et des syndicats de copropriétés afin d'identifier les adaptations juridiques pour permettre le développement d'initiatives de proximité efficaces. Le montant en serait contenu à un maximum de 5 € par mois. En raison des ressources des locataires, cette participation ne serait que contributive, ce montant est inférieur à celui nécessaire pour équilibrer la dépense engagée par la structure, qui porte le service et en finance le coût total.

SIXIÈME AXE : RENFORCER LA COOPÉRATION EUROPÉENNE

Le défi démographique est celui de l'Europe, c'est une préoccupation affichée par la Commission européenne, en terme d'emplois, mais aussi d'accueil des seniors, de leur « domicile ». La Fédération européenne du logement social, le CECODHAS, est très engagée dans cette réflexion. L'échange entre pays et un cadre proposé sur la base de « méthode ouverte de coopération » sur le vieillissement serait un élément à considérer.

Proposition n° 26 : Soutenir la proposition de la Commission européenne : 2012, année européenne du vieillissement actif et de la solidarité entre les générations.

Les consultations sont en cours.

Proposition n° 27 : Organiser les échanges de bonnes pratiques autour d'un groupe transectoriel, notamment dans la perspective du développement du « design pour tous », facteur d'innovation au service des consommateurs et au service de la compétitivité des PME, selon le document de travail de la Commission européenne du 7 avril 2009.

Un certain nombre d'institutions européennes ont manifesté leur intérêt aux travaux de la mission, le CECODHAS, l'Association Européenne des Elus de Montagne, la Fédération Européenne de l'Industrie de la Construction, la EBC (European Builders Confederation – les artisans),... Les solliciter pour poursuivre en groupe les échanges permet de manière souple et informelle de travailler sur plusieurs segments du sujet (adaptation, prévention de la précarité énergétique...) Cette proposition est à rapprocher de la proposition n°15.

Proposition n° 28 : Organiser un « forum permanent » autour du groupe transectoriel sur le défi démographique en Europe pour une meilleure prise en compte, dans le cadre de la méthode ouverte de coordination sur l'inclusion sociale, du sujet particulier du vieillissement.

Proposition n° 29 : Suggérer la création d'un indice européen de performance habitat dans l'accompagnement du vieillissement (accessibilité, proximité, risque...) indicateur des politiques européennes selon une démarche qui s'inspirerait de l'indice de développement humain de l'O.M.S.

Cette mesure répondrait à l'objectif fixé par le conseil des ministres des affaires sociales du printemps 2009 : l'égalité des chances de vieillir dans la dignité.

SEPTIÈME AXE : VALORISER - CONVAINCRE

Adapter l'habitat au vieillissement projette encore l'image de l'installation de matériels inspirés du milieu hospitalier, perception, anxiogène pour les intéressés et leurs familles. La faire évoluer, comme évoluée, sans bruit, la transformation de la composition générationnelle de notre société, mérite une action concertée, grand public, qui propose une vision sereine et dynamique du vieillissement dans le cadre de vie quotidien qu'est le domicile, hors de la santé, hors des champs publicitaires foisonnants d'aventures possibles pour les seniors.

Proposition n° 30 : Mettre en perspective les avantages du confort de l'adaptation du logement des seniors : proposer aux grandes émissions populaires de décoration, de traiter l'adaptation de l'habitat senior avec des matériaux de grande distribution, à un coût abordable, de confort et d'esthétique partagés par tous les âges.

Proposition n° 31 : Décliner cette communication grand public dans les supports des grandes institutions qui ont déjà initié des publications thématiques.

Proposition n° 32 : Promouvoir la capacité de montrer aux personnes âgées (et à leur famille) les résultats, en situation, des différentes formes d'adaptations : appartement pilote ou témoins, show room (un appui des collectivités aux professionnels est un facteur de développement).

Valoriser doit-il être la première interpellation, ou la conclusion ? C'est en toute hypothèse une nécessité pour que le plus grand nombre d'entre nous s'approprie la perception confiante que vieillir constitue désormais un véritable avenir pour chacun et pour la collectivité avec l'habitat comme témoin du quotidien.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Traiter de l'habitat et du vieillissement équivaut à réunir deux sujets qui suscitent des réactions d'affection et d'émotion ; ils ont en commun d'appartenir à la sphère intime.

Mais, il s'agit aussi de traiter des paradoxes.

Alors que les sociologues évoquent le « pouvoir gris », que les publicitaires déploient la gamme des performances possibles des seniors, les politiques publiques, elles, évoquent le sujet du point de vue de la dépendance ou de la santé.

Au-delà de ces antinomies, adapter le logement, est une action qui accompagne vers le vieillissement, apprécié comme une évolution naturelle, mais aussi désormais comme un avenir, pour garantir le confort de la vie quotidienne, dans un environnement familial : traiter de la vie ordinaire.

Avec des âges moyens de cessation d'activité, en France de 58 ans, et de début de vie active à 22 ans, notre vision de l'organisation « sociale » d'après-guerre évolue. L'image des trois étapes de la vie forgée autour des grandes solidarités (à la jeunesse, l'apprentissage et la formation ; à l'âge adulte, la vie active ; à la retraite, la vieillesse) n'est d'évidence, plus celle que nous observons.

La catégorie intermédiaire, des plus de 60/65 ans, nommée « seniors », s'accroît de telle manière que les équilibres démographiques sont en passe de s'inverser, en Europe, aux Etats-Unis¹⁷¹, au Japon¹⁷². L'Europe, à l'échelle des continents, reste la région la plus « vieille » du monde¹⁷³. L'accélération du vieillissement, en France, connaîtra un premier pic en 2020, les premiers effets en seront visibles dès 2010.

Nombreux ont été les réalisations et les projets examinés, publics ou privés. Une liste des aménagements les plus fréquemment répertoriés et installés, après un travail pluridisciplinaire (annexe 1-2), illustrent la tendance engagée.

Mais, désormais, le soutien au développement des grandes filières économiques, l'harmonisation des produits, des normes, la simplification ou l'organisation des protocoles d'installation notamment pour les NTIC, permettront d'accroître l'offre d'adaptation et d'aménagement dans le neuf comme dans l'existant, et, par conséquent d'en baisser le coût.

Le chantier est vaste, il touche, dans le secteur locatif comme dans celui de la propriété, des ménages à ressources modestes. Les coûts doivent impérativement être maîtrisés, pour garantir un développement à grande échelle de logements adaptés au plus grand nombre, à prix abordable.

Sujet complexe dans son approche, il sollicite la mise en place de politiques-passerelle qui amènent les grandes administrations à une mise en œuvre transversale et en partenariat.

Gage d'avenir et de confiance, ce chantier, technique et humain à la fois, s'inscrit dans l'évolution profonde des modes de vie.

Seule la parole politique, engagée et sensible aux attentes des personnes âgées et de leur famille et aux enjeux, tant de prévention, qu'économiques que représente le grand secteur de l'habitat, lui donnera la légitimité et la cohérence, pour que nous puissions répondre à la question « Comment voulons-nous vieillir ? ».

¹⁷¹ Enquête du bureau américain du recensement de juillet 2009 : « les personnes âgées seront bientôt plus nombreuses que les jeunes »

¹⁷² 22% de la population a plus de 65 ans

¹⁷³ L'Afrique subsaharienne, la plus jeune