

HABITAT - CADRE DE VIE

OÙ VIVRONS-NOUS VIEUX ?

APPEL. Depuis quelques années, les rapports sur le logement et les territoires qui pourront accueillir une population vieillissante foisonnent. Leurs auteurs appellent tous les acteurs concernés à se saisir de ces questions.

PRESSION DÉMOGRAPHIQUE. Adapter l'habitat, répondre aux besoins de services liés au vieillissement, faire évoluer la gestion du parc social : la pression démographique rend urgente la définition de solutions.

PROJETS. Bien que les expériences se multiplient, faute d'articulation entre le secteur médico-social et celui du logement, l'abandon d'une approche cloisonnée au profit d'un travail sur le territoire reste, le plus souvent, à l'état de projet.

DOSSIER RÉALISÉ PAR CATHERINE PETILLON

Vieillir chez soi, c'est le souhait de la majorité des Français. A cela s'ajoute et s'articule une politique volontariste en ce sens. Cependant, si la conjugaison de ces éléments crée un consensus en faveur du « maintien à domicile » ou du « droit de vieillir à domicile », reste à définir dans quelles conditions. Quelles modifications de l'habitat cette demande requiert-elle ? Que voulons-nous faire pour nos logements et comment ? Devrons-nous déménager

ou vieillirons-nous dans le domicile qui fut le nôtre de longues années durant ? Ces questions se font d'autant plus urgentes que la pression démographique croît (*lire l'encadré ci-contre*). Le constat est bien connu : nous vivons plus vieux, et plus longtemps en bonne santé. Dès lors, le logement peut être envisagé soit comme le problème, soit comme la solution.

Bien que depuis quelques années les rapports et les études sur le sujet abondent, les pouvoirs publics et les acteurs privés se saisissent inégalement de la question. Cela, en

UN ACCROISSEMENT ANNONCÉ

En 2050, 18,7 millions de Français seraient âgés de 65 ans ou plus. Soit près du double des chiffres de 2000, alors que l'ensemble de la population n'augmenterait que de 9%. En outre, les projections de l'Insee de 2005 (1) prévoient que les effectifs augmenteront d'autant plus que l'âge est élevé : le nombre des plus de 75 ans triplerait et celui des plus de 85 ans, quadruplerait. Cette évolution s'explique par l'arrivée aux âges élevés des générations nombreuses nées entre 1945 et 1975, conjugée à un allongement de leur espérance de vie. En 2009, celle-ci a atteint 77,8 ans pour les hommes (contre 75,8 ans en 2002) et 84,5 ans pour les femmes (83,1 ans en 2002). La projection à 30 ans donne plus de 4 millions de personnes de plus de 85 ans en France ; cela représente le parc USH-HLM (2).

(1) *Espérance de vie à la naissance et taux de mortalité infantile*, mars 2010.

(2) *L'Adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir*, rapport de Muriel Boulmier, octobre 2009.

OUS



GRANT FAINT / GETTY IMAGES

partie parce que la vieillesse souffre d'une mauvaise image. « Les représentations sociales associent encore les seniors à des notions de défaite, de perte, de déclin. Cela n'en fait pas un enjeu porteur, remarque le sociologue Serge Guérin. Et puis les personnes âgées sont régulièrement évoquées sous l'angle de la charge, du coût. »

Dans les politiques publiques, la vieillesse est abordée essentiellement du point de vue sanitaire et social; elle est considérée d'après les risques que constituent la dépendance et la perte d'autonomie. « La

vieillesse est ancrée dans l'image dépréciative de la vision médicalisée pour l'opinion publique et les personnes âgées elles-mêmes, note Muriel Boulmier, dans son rapport sur *l'Adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique*, remis en octobre 2009 au secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'urbanisme, Benoist Apparu. Comment évoluer d'une politique de la vieillesse vers une politique du vieillissement? » interroge-t-elle.

Surtout, la difficulté est d'anticiper les besoins de septuagénaires qui ne sont « plus si jeunes, mais pas si

vieux », comme le dit le slogan de Old'up, une association créée « pour cette nouvelle génération qui n'a encore jamais été identifiée, ni prise en compte, ni sollicitée collectivement comme force vive ».

Mixité générationnelle

Désormais, les territoires sont appelés à réfléchir à la façon de favoriser la mixité générationnelle, tout en répondant aux difficultés que pose le vieillissement: une mobilité moindre, un risque d'isolement, un besoin accru de services et d'aide médicale. Cohabitation

intergénérationnelle, colocation, installation d'une chambre pour une aide à domicile... de nouvelles manières d'habiter émergent. Mais si, pour l'heure, quelques initiatives emblématiques existent, ces solutions restent assez peu nombreuses. Plus massivement, c'est à la question de l'adaptation de l'existant que doivent se frotter les territoires. Car rester à domicile requiert de penser des aménagements, ce qui signifie identifier les besoins (*lire p. 28*), puis les financer. Pour cela, plusieurs aides sont disponibles: celles de l'Agence nationale >>

« Il existe une grande iniquité territoriale. Le montant total des aides mobilisables peut varier de 1 à 5 d'un département à l'autre. »

Béatrice Herbert, chargée de mission « politiques locales de l'habitat » à l'Anil

» de l'habitat (Anah), des caisses d'assurance retraite et de la santé au travail (Carsat, ex-Cram), l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou encore les aides sociales extralégales accordées par les conseils généraux.

Mais « ces soutiens sont très dispersés et il existe une grande iniquité territoriale: le montant total des aides mobilisables peut varier de 1 à 5 d'un département à l'autre », estime Béatrice Herbert, chargée de mission « politiques locales de l'habitat » à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). En outre, ces dispositifs concernent surtout les propriétaires. « Les locataires confrontés à des besoins d'adaptation dépendent du bon vouloir de leur bailleur. Par ailleurs, un locataire âgé n'est pas assuré de son maintien dans les lieux, si son propriétaire est lui-même âgé et dispose de revenus modestes. Ce qui est le cas d'un grand nombre de personnes en France » (lire l'encadré ci-dessous).

Cadre de vie

Surtout, réaménager un domicile s'avère peu utile, lorsque ce dernier ne se trouve pas dans un immeuble accessible, lui-même situé dans un cadre de vie favorable. « Le chez-soi dépasse la stricte question du logement. Il recouvre l'environnement dans lequel évoluent les personnes

LE MAL-LOGEMENT, UNE RÉALITÉ

L'amélioration globale du niveau de vie des personnes âgées – qui sont majoritairement propriétaires – tend à éclipser les inégalités et les nombreuses situations de précarité, à commencer par les 580 000 bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) [*]. Surtout, être propriétaire ne protège pas de la pauvreté. Le rapport 2010 de la Fondation Abbé-Pierre rappelle que « la fin de la période de remboursement ne signifie pas l'absence de toute charge de logement. Notamment, parce que les frais d'entretien [...] et ceux que peuvent générer des gros travaux contribuent [...] à mettre en difficulté des personnes âgées disposant de ressources limitées. Ces frais peuvent, de fait, s'opposer au désir qu'elles expriment massivement de vieillir dans leur logement ». Le rapport rappelle également que 55% des ménages touchés par la précarité énergétique sont âgés de plus de 60 ans.

[*] Soit 708,96 € mensuels pour une personne seule.



Une nouvelle génération de septuagénaires « plus si jeunes, mais pas si vieux » émerge.

R.HELLE / SIGNATURES

vieillissantes: les commerces, les transports, les espaces publics et les services. Il est urgent d'envisager ces aspects du point de vue du territoire », insiste Pierre-Marie Chapon, chargé de recherche à Icade, et rapporteur du groupe de travail « urbanisme et mobilité » pour la mission « Vivre chez soi ». Dirigée par le professeur Alain Franco, président du centre national de référence Santé à domicile et autonomie, celle-ci a remis son rapport à la secrétaire d'Etat chargée des Aînés, Nora Berra, en juin. « Nous sommes confrontés à un manque de décision politique et de prospective. La question du vieillissement n'est quasiment pas présente dans les plans locaux d'urbanisme, alors qu'il faut vingt ans pour construire une ville », ajoute Pierre-Marie Chapon.

Compétences dispersées

Prendre en compte la personne et son habitation implique de coordonner le médico-social et le logement, deux secteurs qui relèvent de politiques publiques qui s'articulent peu. Le premier est centré sur les personnes âgées et ne rencontre la question du logement qu'en tant que conséquence de la politique nationale de maintien à domi-

cile. Le second, lui, considère les personnes âgées avant tout comme des ménages, sans forcément intégrer les problématiques posées par le vieillissement.

Si la convergence de ces politiques se concrétise localement par des débats, des réflexions et des programmes, « elle est surtout en devenir », souligne Béatrice Herbert. Cette dernière a mené une étude dans cinq départements et pointe une série d'obstacles, à commencer par la dispersion des compétences. En effet, si les départements sont devenus chefs de file de la politique gérontologique, le logement demeure, pour eux, une compétence optionnelle. De leur côté, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont le plus souvent chargés des politiques locales de l'habitat, tandis que les communes demeurent responsables de l'action sociale. Autre difficulté, l'absence de culture et de « principes régulateurs » communs. « De fait, les échanges et l'évaluation des expériences menées sont rares », insiste Béatrice Herbert.

Les auteurs des rapports « Boulmier » et « Vivre chez soi » prônent une approche transversale. Reste que les deux missions ont été conduites à la même période... pour deux secrétariats d'Etat différents. ■

« Voir la vieillesse autrement que comme la dépendance »

ENTRETIEN AVEC Muriel Boulmier, directrice générale du groupe Ciliopée, et présidente du groupe de travail « évolutions démographiques et vieillissement » du Cecodhas (*).

Vous êtes l'auteure de deux rapports consacrés au sujet. Aujourd'hui, quel est l'âge de la vieillesse ?

Il n'existe pas de définition unique de la personne âgée. Après-guerre, le pacte intergénérationnel s'est articulé autour de trois grands temps : l'enfance, qui était la période de l'éducation et de la formation ; l'âge adulte, celle du travail ; et la vieillesse, déclenchée par le passage à la retraite. Cette partition semble aujourd'hui caduque. Désormais, les années qui suivent la retraite recouvrent plusieurs tranches d'âge. Les jeunes retraités ont entre 60 et 75 ans, ce sont des seniors actifs. Les 75-85 ans commencent à souffrir de la vieillesse : des « poly-mini handicaps » apparaissent (vue, ouïe), mais ils ne remettent pas en cause l'autonomie. Enfin, les plus de 85 ans sont les plus sujets à la dépendance. La catégorie intermédiaire des « plus si jeunes, mais pas si vieux » oblige à penser différemment la vieillesse. Or les représentations commencent à peine à évoluer. Dans l'imaginaire collectif, la vieillesse est une maladie ou un handicap. Le plus souvent, elle reste considérée comme un risque. D'ailleurs, il existe une caisse nationale de l'assurance vieillesse. Il est essentiel de séparer vieillissement et dépendance, qui ne sont pas nécessairement synonymes.

Comment et où cette nouvelle « génération » vit-elle ?

La manière d'habiter diffère selon les âges. Il faut aborder ce sujet par

des entrées multiples, si nous voulons créer les conditions d'un « bien vieillir à domicile ». Les évolutions démographiques montrent pourtant que le chantier d'un logement « sain, sûr et économe » ne peut pas attendre. L'une des questions auxquelles il faut répondre lorsque l'on vieillit est : « Faut-il adapter son logement ou déménager ? » Dans ce second cas, dans quel type de logement et à quel prix ? L'offre de substitution est trop faible pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes. Les chiffres aujourd'hui nous disent que l'enjeu majeur est l'adaptation de l'existant. Il est indispensable d'en faire un axe fort de la politique du logement.

Quel peut être le premier levier d'action d'une telle politique ?

Il est indispensable de développer une réelle politique de prévention par l'adaptation de l'habi-

« Dans l'imaginaire collectif, la vieillesse est une maladie ou un handicap. »

tat. Ce champ doit être davantage investi. D'autant plus que cela ne requiert pas de bouleversement des politiques publiques. L'une des plus



C. BELLAVIA

grandes difficultés reste de repérer les personnes âgées qui ont besoin de faire adapter leur logement, puis de les convaincre de réaliser ces modifications. Mais le domicile est l'endroit où l'on est maître et, pour nombre de personnes, effectuer un changement remet en cause ce postulat.

Quelle est la philosophie de votre dernier rapport et que préconisez-vous ?

Ce rapport est le prolongement des travaux consacrés en 2009 à l'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique. Il consiste en douze propositions opérationnelles, prêtes à l'emploi et négociées avec les professionnels. Celles-ci ont vocation à développer les réseaux de repérage, mais également à faciliter des petits travaux d'adaptation,

par exemple, en labellisant l'intervention des artisans, en transférant le crédit d'impôt ouvert aux personnes âgées à leurs descendants qui financent les travaux de maintien à domicile, ou encore en développant le microcrédit pour l'adaptation du logement des personnes âgées. Les propositions contenues dans ce rapport ne pèsent pas sur le budget de l'Etat. Ce qui permettra de mobiliser les fonds publics pour le financement des dépenses liées à la dépendance, là où se concentrent les besoins et les plus fortes dépenses. ■

Propos recueillis par C. P.

(*) Comité européen de coordination de l'habitat social. Muriel Boulmier est l'auteure de deux rapports remis au secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'urbanisme, Benoist Apparu : *L'Adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique* : un chantier d'avenir, octobre 2009, et *Bien vieillir à domicile. Enjeux d'habitat, enjeux de territoires*, juin 2010.

Des petits travaux de bon sens aux grandes adaptations

Une habitation inadaptée présente des risques pour les personnes vieillissantes. Aussi est-il nécessaire de les repérer.

Entre 300 000 et 400 000 logements sont construits chaque année, alors que le parc en compte environ 32 millions. Ces chiffres, conjugués à la baisse de la mobilité résidentielle après la retraite, font de l'adaptation des logements existants le défi majeur des prochaines années.

Cependant, l'une des principales difficultés réside dans le repérage des situations de fragilité et l'évaluation des besoins. Le plus souvent, l'inadaptation commence en effet par un inconfort avec lequel la personne s'arrange jusqu'à ce qu'un accident survienne. Chaque année, près de 9 000 personnes

âgées décèdent d'une chute, qui, dans plus de 70 % des cas, a lieu à domicile. « En général, les personnes n'ont pas conscience de vivre dans un appartement dangereux pour elles », souligne Bruno Arbouet, directeur général de l'Agence nationale des services à la personne (ANSP). Cette dernière a conçu, avec la Commission de la sécurité des consommateurs (CSC), une grille d'évaluation. « Les aides à domicile sont les mieux placés pour l'utiliser et établir un diagnostic », fait valoir Bruno Arbouet.

D'autant plus que le repérage des risques fait désormais partie du champ des services à la personne.

« Dans la majorité des cas, la prévention requiert de simples mesures de bon sens, puis viennent les petits travaux de bricolage, qui relèvent des services à la personne et couvrent environ 40 % des besoins », poursuit Bruno Arbouet. En septembre, cinq organismes (1) se sont engagés à financer pour leurs sociétaires ou adhérents des actions en ce sens. Toutefois, des adaptations plus importantes peuvent s'avérer nécessaires.

Quatre paliers

Dans son rapport (2), Muriel Boulmier distingue quatre paliers. Premier niveau : « des logements sains, sûrs et économes », c'est-à-dire conformes aux normes de sécurité et sans risque majeur pour la santé. Le deuxième, celui du logement « accessible », doit permettre une circu-

lation aisée entre les pièces. La loi « handicap » de 2005 a d'ores et déjà défini un certain nombre d'obligations (des portes larges, des pièces de plain-pied, etc.). « Mais les personnes vieillissantes ne sont pas handicapées. Leurs besoins ne sont pas forcément les mêmes », rappelle Pierre-Marie Chapon, chargé de recherche à Icade, et rapporteur du groupe de travail « urbanisme et mobilité » pour la mission « Vivre chez soi ». Le troisième palier consisterait à imaginer des « logements pour tous les âges », améliorant le confort d'autres utilisateurs potentiels, comme les jeunes parents. Enfin, le dernier aboutirait à des habitations « adaptables », comportant des solutions facilement réversibles si l'appartement accueille un occupant dont les besoins diffèrent.

Pertinence

La démarche est ici conçue comme une action de prévention des risques. Mais savoir s'il est réellement pertinent ou réaliste d'adapter tous les logements, et de quelle manière, fait débat. « Plutôt que de s'efforcer de tout modifier, pourquoi ne pas améliorer le circuit des réponses, c'est-à-dire favoriser des changements rapides et dans de bonnes conditions, une fois apparue une forme de dépendance ? » interroge Béatrice Herbert, chargée de mission à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Surtout, le cadre de vie doit être repensé dans son ensemble : un immeuble et, d'une façon générale, un territoire accessible. ■

(1) Caisse nationale d'assurance vieillesse, Fepem-Ircem, Fondation caisses d'épargne pour la solidarité, Malakoff Médéric et la Mutualité sociale agricole.

(2) *L'Adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir*, octobre 2009.

TÉMOIGNAGE

Frédérique Barberousse, chargée de mission « logement et habitat » à la MSA (*)

« Un fort besoin d'information »

« En zone rurale, il existe des contextes difficiles. Au vieillissement de la population s'ajoute souvent une fuite des services. Et l'état du parc de logements est préoccupant : 40 % des résidences principales ont été construites avant 1915. On y trouve de nombreux grands bâtiments, partiellement inoccupés, de vieilles fermes éparpillées... et des chauffages au bois. Il arrive que les aides à domicile exigent des travaux pour intervenir dans un minimum de confort. Le besoin d'information est fort. Pour y répondre, la MSA de Touraine a conçu un outil "Chez soi, bien et longtemps", qui présente les manières d'adapter sa maison aux contraintes de l'âge. Nous avons mis ces fiches thématiques à la disposition de l'ensemble de nos caisses. »

(*) Mutuelle sociale agricole.



J. BER

Les designers font la part belle aux innovations domestiques

L'innovation ne passe pas seulement par le bâti. En s'appuyant sur les usages, les designers imaginent d'autres solutions.

Comment améliorer la qualité d'un logement, proposer des adaptations de confort, d'usage, de sécurité, de mise aux normes... qui plaisent aux occupants? En apportant des éléments de réponse «le design devient source d'innovations domestiques, au-delà de l'esthétique», souligne Muriel Boulmier, dans son rapport sur *l'Adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique*. Les solutions techniques aux besoins liés au vieillissement sont déjà nombreuses, mais restent souvent fonctionnelles et peu esthétiques. «Si, avec l'âge, j'avais des difficultés à me relever, on me proposerait un lit à une place médicalisé. Pourtant, je ne serai pas malade, juste vieille, déplore Marie-Haude

Caraës, directrice de la recherche à la Cité du design de Saint-Etienne. En outre, les objets sont en partie créés pour répondre aux besoins des professionnels, avant ceux des personnes âgées.» Aussi les designers s'efforcent-ils de penser des objets qui ne soient pas «surdéterminés».

Gestes, pratiques, habitudes

Malgré une image qui le cantonne parfois à un luxe esthétisant, le design peut, par sa démarche même, s'avérer porteur d'amélioration. «Le développement du maintien à domicile pose la question de l'adaptabilité du logement. Il invite surtout à se placer du point de vue de son occupant. Or les usages sont précisément à l'origine de la réflexion des designers», insiste Marie-Haude Caraës. «Nous ne partons pas forcément d'un objet, mais plutôt des gestes, des pratiques, des habitudes, précise le designer Gaëtan Coulaud. Plutôt que de chercher à concevoir une nouvelle barre de soutien, nous réfléchissons à la manière dont une personne se lève, s'appuie... pour imaginer d'autres solutions.»

APPEL À EXPÉRIMENTATION

Le programme «Logement design pour tous» s'apprête à entrer dans une phase opérationnelle. Il s'agit de l'un des objectifs du «Grand Atelier logement design», organisé les 25 et 26 novembre par le Plan urbanisme construction architecture (Puca) et la Cité du design, à l'occasion de la Biennale internationale du design de Saint-Etienne. Durant ces deux jours se succéderont des interventions de professionnels et des ateliers. Devraient également être rendus publics les résultats de l'appel à communication lancé par les deux organismes sur le thème «concevoir et réhabiliter des logements aujourd'hui». Les professionnels étaient invités à s'inscrire dans la continuité des quatre ateliers exploratoires menés en 2009 : vieillissement de la population ; modes de vie et logement des jeunes ; logement numérique ; accessibilité et espaces du logement.

www.citedudesign.com



CITÉ DU DESIGN

A Saint-Etienne, un appartement-témoin reconstruit les évolutions possibles, dans le cadre du projet Mobility.

Une approche encore peu prise en compte dans les projets d'adaptation ou de construction de logements. «Les appels d'offres ne font pas – ou peu – de place à notre profession ni aux architectes d'intérieur, remarque Ramy Fischler, de l'agence Patrick Jouin. Pourtant, il existe d'autres moyens d'innover que le seul bâti. C'est aujourd'hui qu'il faut penser des espaces qui puissent évoluer dans le temps. Et il faut les concevoir de concert avec les architectes, pas lorsque les murs sont déjà construits.»

Prototypes

Premier signe d'une prise de conscience par les pouvoirs publics : le lancement, en juillet 2009, par le Plan urbanisme construction architecture (Puca) du programme de recherche «Logement design pour tous», auquel est associée la Cité du design de Saint-Etienne. Avec l'objectif de déboucher sur des expérimentations (*lire l'encadré ci-contre*). Les réflexions sont en partie nourries par les apports du «design pour

tous» ou «design universel», une école venue des Etats-Unis. L'idée est de concevoir des objets utilisables par le plus grand nombre, sans nécessité d'adaptation ou de conception particulière. Dans la pratique, la démarche peine encore à se développer, freinée, notamment, par des coûts élevés. «Nous sommes quelques-uns à imaginer des prototypes; nous recevons des prix [*], ce qui constitue une forme de reconnaissance des projets innovants. Mais, pour les développer et les rendre accessibles au plus grand nombre, les appuis manquent», déplore Gaëtan Coulaud. Là encore, l'image de la vieillesse est en jeu : «Personne ne veut penser qu'il vieillit. Si l'on souhaite que les personnes âgées s'approprient ces adaptations, il faut avant tout que vieillir devienne séduisant», insiste Ramy Fischler. ■

(*) Les prix Handitec récompensent des concepteurs concourant à l'amélioration du confort et de l'accessibilité, en particulier pour les personnes âgées ou handicapées. Ils concernent l'architecture, l'architecture d'intérieur, le design d'objet, l'ergonomie ou les nouvelles technologies.

Logement social: la gestion locative en question

Les bailleurs sociaux doivent répondre à trois enjeux : adapter le patrimoine, améliorer la gestion locative et prévoir des services.

Les locataires du logement social vieillissent. Et même «davantage que dans le parc privé, puisqu'ils sont moins nombreux à accéder à la propriété», note Patricia Mallet-Champvert, gérontologue et chargée d'étude à l'Association pour le développement des nouvelles résidences avec services pour les personnes âgées (Anrespa). Parallèlement, faute de revenus suffisants pour se maintenir dans le parc privé, le nombre de retraités qui se tournent vers le logement social augmente.

Stratégie à 5 et 10 ans

Cette évolution oblige bailleurs et collectivités à repenser la gestion du patrimoine immobilier. «Les bailleurs sont désormais tenus d'établir des plans stratégiques de patrimoine, c'est-à-dire d'avoir une vision à 5 et 10 ans de leur parc et de ses problématiques sociales, rappelle Patricia Mallet-Champvert. Mais si le vieillissement peut être une donnée intégrée dans ce document, c'est loin d'être toujours le cas.»

En revanche, la plupart réfléchissent à la façon de faire évoluer les

VERS UNE CATÉGORIE SPÉCIFIQUE ?

«Rendre possible la création d'une catégorie de logements sociaux dédiés aux aînés». Telle est l'une des mesures préconisées par la mission «Vivre chez soi», dans son rapport remis à Nora Berra en juin. Les auteurs imaginent des habitations adaptées, «dans des immeubles indépendants comprenant de 4 à 20 logements au maximum, ou en rez-de-chaussée d'immeubles comprenant des logements classiques». Et, en centres-villes «au sein d'environnements géographiques évalués comme favorables». La mission rappelle que la très grande majorité des déplacements des aînés s'effectuent dans un rayon de 500 mètres et que le «chez-soi s'étend au quartier envisagé de façon à la fois pratique et affective». Enfin, «les collectivités devront être particulièrement attentives à la proximité d'établissements d'hébergement ainsi qu'à une offre de soins ou de services à domicile».



A Nantes, des référents rattachés à la direction des personnes âgées évaluent le besoin de travaux.

logements. «Nous soutenons les adaptations [1], mais elles ne sont utiles que pendant quatre ans, en moyenne: la dépendance évolue ou le locataire suivant, s'il n'est pas dépendant, enlève les aménagements qui le gênent», explique Chrysteal Peyrachon, chargée de mission auprès du directeur général du conseil général du Rhône. Le département a élaboré avec l'Apicil, un organisme de prévoyance, une charte de l'habitat adapté qui devrait être signée en novembre (2). «Les signataires s'engagent à construire 20 à 25 % de logements conformes au cahier des charges. Nous menons un travail de sensibilisation auprès des maires.» Labels, chartes, cahiers des charges se multiplient. Parfois, l'organisation même des services est modifiée, afin d'adapter la gestion locative à un public âgé. Ainsi, Plurihabitat-l'effort rémois a créé, en 2006, un service des aînés. «Nous travaillons avec un ergothérapeute qui éva-

lue les besoins. Pour les petits travaux, nous rémunérons un ouvrier polyvalent, lequel peut accomplir les tâches difficiles à réaliser à 75 ans: fixer une étagère, changer des rideaux...» explique Nathalie Deshayes, chargée du service.

En Lorraine, Néolia instaure un label «génération», pour de futurs logements accessibles à tous. «Mais nous n'adaptions pas au-delà du T3 ou de 65 m², ni au-delà du premier étage s'il n'y a pas d'ascenseur», précise Loïc Leroy, responsable du service «habitat». Faute de travaux, les personnes âgées doivent-elles déménager? Ce point est renforcé par la sous-occupation des logements sociaux par les personnes âgées. «S'il y a consensus, même du côté des agglomérations, pour constater que celle-ci découle d'une faible mobilité au sein du parc social, les solutions à y apporter sont pour le moins divergentes», note un récent rapport de l'Anil (3). La

POUR ALLER PLUS LOIN

Publications

question demeure : le maintien dans les lieux est-il un droit irrefragable ou une aberration en matière de gestion du patrimoine ?

Quels services ?

Cela impose de réfléchir à l'environnement car la seule adaptation du logement ne peut suffire. De quels services les locataires du parc social pourront-ils disposer ? « Les organismes HLM jouent un rôle de veille, grâce aux gardiens, quotidiennement au contact des locataires. Mais ce n'est pas à eux d'organiser la prise en charge, souligne Juliette Furet, conseillère technique à l'Union sociale pour l'habitat. Et le risque d'être reclassé en établissement existe, si des services sont proposés au sein d'une résidence. » Dans le cadre du programme « Logements bleus » lancé par Nantes Habitat et la ville, ce sont des référents rattachés à la direction des personnes âgées qui évaluent le besoin de travaux. Mais ils repèrent également les premiers signes d'isolement et favorisent la mise en place des services nécessaires par le biais du centre communal d'action sociale (CCAS) notamment.

La multiplicité des initiatives tend à prouver que les bailleurs commencent à prendre la mesure des implications du vieillissement pour leur parc. « Cela avance, mais de façon désordonnée et sans visibilité ni liaison, estime Patricia Mallet-Champvert. La concertation fait encore défaut. » ■

(1) Par le biais de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) à domicile, la prestation de compensation du handicap et des aides complémentaires à celles de l'Anah.

(2) L'Apicil devrait participer au surcoût lié à l'adaptation. En contrepartie, elle sera prioritaire pour reloger ses adhérents.

(3) *La Convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales. Réalités et perspectives*, Anil, avril 2010, Béatrice Herbert.

Recherche

Vieillir dans le parc social



Les occupants du parc social vieillissent. Cette évolution démographique et sociale constitue un défi de taille pour le monde de l'habitat social. Coordonné par le sociologue Serge Guérin, cet ouvrage dresse un état des lieux de la recherche sur le sujet. Il rassemble, notamment, des études sur le maintien en HLM des aînés en perte d'autonomie au Québec, sur l'enjeu des services à la personne ou la place des personnes âgées dans le marché du logement. A lire également, des travaux sur les problématiques de l'adaptation de la personne vieillissante au logement, les liens de voisinage dans la ville au temps de la vieillesse ou l'expérience de l'habitat groupé. A l'arrivée, les contributions de dix-sept chercheurs de disciplines différentes (urbanisme, gérontologie, psychologie, sociologie, etc.) proposent une approche riche et multiforme de la question. *Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens*, sous la direction de Serge Guérin, La Documentation française, Les Entreprises sociales pour l'habitat, 240 p., 2008, 27 €.

Rapport

18 mesures prioritaires pour améliorer le maintien à domicile



Améliorer le cadre de vie des aînés, faciliter l'accès aux technologies et services, encourager le développement d'une offre adaptée et accompagner la modernisation des services à la personne. C'est dans ces grands axes que s'inscrivent les dix-huit mesures proposées par le rapport « Vivre chez soi », remis le 17 juin à la secrétaire d'Etat chargée des Aînés, Nora Berra. Menée par le professeur Alain Franco, président du centre national de référence Santé à domicile et autonomie, la mission revendique une approche transversale des questions liées au vieillissement.

www.travail-solidarite.gouv.fr (rubrique Documentation-publications > Rapports > Personnes âgées)

Agenda

■ Vivre vieux en 2030 : rencontres prospectives

Le 8 décembre, sociologues, médecins, consultants en ingénierie, gérontologues, urbanistes, etc., seront réunis à la Maison internationale de Paris pour les premières rencontres prospectives sur le thème, « Où vivre vieux en 2030. Habiter autrement dans vingt ans ». Ce rendez-vous, organisé par l'Union nationale des réseaux de santé, avec le soutien de l'Association des maires de France, a été conçu comme une « journée de partage, de réflexion et de prospective sur le vieillissement ».

LIEU. Maison internationale, Cité internationale universitaire de Paris, 17, boulevard Jourdan, 75014 Paris.

RENSEIGNEMENTS. www.ouvivreieuxen2030.com

INTERNET

► Anah

Le site recense les subventions que l'Agence nationale de l'habitat accorde pour la réhabilitation et l'amélioration des résidences principales de plus de quinze ans. www.anah.fr (**guide des aides**)

► Anil

A lire sur le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement, l'étude sur *la convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat*, publiée en avril. www.anil.org (**Publications et études > Etudes et éclairages**)

► USH

L'Union sociale pour l'habitat, confédération composée de cinq fédérations, met en ligne de nombreuses données sur l'état du logement social. www.union-habitat.org

► Accordages

L'association, créée en 2000 afin de faire connaître les actions en faveur des liens intergénérationnels, a pour objectif de « renforcer et de structurer ces initiatives, de passer de l'action isolée à une stratégie globale ». Son site recense des expériences dans le domaine de l'habitat. www.accordages-intergeneration.com

► Le Centre Jacques-Cartier

Le centre, qui coordonne les actions de coopération scientifique et culturelle entre la région Rhône-Alpes et le Canada, organise ses 23^{es} entretiens, à Lyon, du 19 au 25 novembre. L'un des colloques sera consacré à l'adaptation du logement. www.centrejacquescartier.com

► Muriel Boulmier

A la tête de deux missions ministérielles, Muriel Boulmier a mis en ligne ses rapports et annexes. Une veille est disponible. <http://muriel-boulmier.com>

► Logement design

La plateforme interactive du programme « Logement design pour tous » est destinée à repenser la conception des logements. A lire, une riche documentation. www.design-puca.fr