

## HABITAT, TERRITOIRES ET VIEILLISSEMENT : UN NOUVEL APPRENTISSAGE

[Muriel Boulmier](#)

Fondation Nationale de Gérontologie | « [Gérontologie et société](#) »

2011/1 vol. 34 / n°136 | pages 29 à 46

ISSN 0151-0193

DOI 10.3917/gs.136.0029

Article disponible en ligne à l'adresse :

-----  
<https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-29.htm>  
-----

Distribution électronique Cairn.info pour Fondation Nationale de Gérontologie.

© Fondation Nationale de Gérontologie. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

# HABITAT, TERRITOIRES ET VIEILLISSEMENT

*Un nouvel apprentissage*

MURIEL BOULMIER

DIRECTRICE GÉNÉRALE DU GROUPE CILIOPEE, PRÉSIDENTE DU GROUPE DE TRAVAIL  
« ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET VIEILLISSEMENT » DU CECODHAS (FÉDÉRATION EUROPÉENNE  
DU LOGEMENT SOCIAL), AUTEURE DE DEUX RAPPORTS REMIS À BENOIST APPARU,  
SECÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT ET À L'URBANISME\*

*La prévention par l'accompagnement du bien vieillir à domicile répond aux souhaits des personnes âgées, aux évolutions sociétales et aux contraintes budgétaires. Enjeux: décroiser les acteurs, définir les conditions de la fluidité des trois espaces de l'habitat (logement, parties communes, espace public), prendre en compte l'insuffisance de revenus, notamment des femmes, se garder des expérimentations non reproductibles, mobiliser toutes les propositions financières, technologiques, juridiques qui concourent à des solutions sans solliciter la contribution publique, valoriser le secteur économique tant en terme d'emplois que d'avancées technologiques. Objectif: adapter les domiciles et les territoires de vie.*

HABITAT, TERRITORY AND AGEING: A NEW APPRENTICESHIP  
Prevention through assisting the "ageing well" process at home responds to the wishes of older people, to societal development and to budgetary constraints. Stakes involved: bringing actors together, defining harmonious mobility conditions between the three habitat sections (living quarters, common quarters and public space) taking into account insufficient income, especially of women, avoiding non reproducible experimentations, mobilising all financial, technological and legal proposals leading to solutions without having to resort to public contributions, enhancing the economic sector both in terms of employment as well as advanced technologies. Objective: adaptation of homes and living territories.

\* « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique: Un chantier d'avenir » en octobre 2009  
et « Bien vieillir à domicile - Enjeux d'habitat, enjeux de territoires » en juin 2010.

Dans les missions qui m'ont été confiées, je me suis attachée à croiser deux clés d'entrée pour aborder le phénomène du vieillissement et ses conséquences pour l'habitat. La première part de l'observation et de l'analyse des grandes tendances démographiques et de leurs corollaires sociétaux et économiques qui peu à peu transforment les équilibres de notre pays comme de l'Europe. La deuxième s'interroge sur le vécu des personnes vieillissantes et leur entourage pour comprendre les rapports à l'habitat, les besoins et les attentes. La richesse d'expériences des nombreux acteurs rencontrés dans un contexte français et européen m'a permis de construire ces propositions.

## LA CONVERGENCE DES ANALYSES

---

### LE VIEILLISSEMENT, UNE RÉVOLUTION FRANÇAISE SILENCIEUSE

Sous le double effet de la baisse de la fécondité continue depuis le XIX<sup>e</sup> siècle (le «vieillissement par le bas de la pyramide») et d'une baisse significative de la mortalité (le «vieillissement par le haut»), la population française vieillit. L'espérance de vie à 60 ans, de 3 ans pour les hommes et 8 ans pour les femmes en 1950, est aujourd'hui de 22 ans pour les hommes et 27 ans pour les femmes<sup>1</sup>. 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 qu'en 2005. Cette progression spectaculaire s'observe de la même manière chez les plus de 75 ans et les plus de 85 ans. Parallèlement, le temps de vie sans incapacité après la retraite s'accroît, 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<sup>2</sup>.

Que cette révolution de l'âge soit silencieuse tient au fait que la population française a vieilli en douceur. Le doublement de la proportion des plus de 65 ans a mis plus de 110 ans en France, alors qu'il n'a pris que 42 ans en Allemagne et 24 au Japon, 25 ans pour la Chine et le Maroc, 17 pour la Syrie.

L'âge de la retraite est maintenant bien différent de l'âge de la dégradation sensible de la santé. Ainsi, le modèle issu de l'après-

1. Michel Godet & Marc Mousli.

2. Source: INSEE, Fiches thématiques. Les personnes âgées, 2005.

---

guerre lié aux trois étapes de la vie (la jeunesse, étape de l'apprentissage et de la formation, l'âge adulte, celle du travail, la vieillesse, celle de la retraite) n'existe plus.

La fragilisation de l'équilibre des générations sur lequel reposent les modèles européens est au cœur des interrogations.

Les projections de l'ONU ou celles d'Eurostat attestent de la contraction des catégories jeunes et adultes et du déploiement des catégories âgées tant sur le continent européen (le plus vieux) qu'à l'échelle du monde y compris l'Afrique. Nos modèles sociaux et économiques sont contraints de se réformer pour absorber cette pression démographique sinon l'opposition des intérêts entre les plus jeunes, contributeurs insuffisants en nombre, et les plus âgés, pourrait être une source de tension difficile à gérer.

L'enjeu consiste à construire pour chacun un accompagnement approprié pour le relier le plus tôt ou le plus longtemps possible à l'activité, la formation, et l'engagement citoyen. D'ailleurs, on observe sur certains territoires ruraux qui ont mis en place des réponses au vieillissement (l'Auvergne et le Limousin) que des populations plus jeunes reviennent s'y installer. En effet, de nouveaux services, avec l'organisation proactive de leur proximité, le développement du haut débit correspondent aux attentes et besoins des nouveaux venus. Il s'agit d'une mise en œuvre du concept intergénérationnel. Cette tendance est d'ailleurs confirmée par la publication INSEE de la population des régions en 2040<sup>3</sup>.

3. Olivier Leon – INSEE.  
Décembre 2010.

La vieillesse n'est plus synonyme de maladie ou de handicap et sollicite une analyse plus fine. Les années de vie après la retraite recouvrent au moins trois âges : les 60-75 ans, jeunes retraités, seniors, l'âge de la performance ; les 75-85 ans, autonomes, l'âge des « poly-mini-handicaps » ; enfin les plus de 85 ans, qui abordent les problèmes de dépendance.

En résumé, en 1950, la retraite était à 65 ans quand l'espérance de vie des hommes était de 63,4 ans. En 2010, l'âge de cessation d'activité est de 59,2 ans et l'espérance de vie à 87 ans. Pourtant, certains avantages ou droits liés à la vieillesse sont ouverts à 60 ou 65 ans. Etiqueter la vieillesse à 65 ans nourrit des représentations fausses. C'est une mutation culturelle collective qui doit commencer, y compris dans la manière d'habiter.

Tous n'auront pas besoin des mêmes services ni des mêmes adaptations : pour les jeunes retraités, il s'agit d'anticiper les choix résidentiels lorsqu'ils en ont les moyens puis de concentrer l'attention sur la prévention des risques notamment à domicile qui peuvent accélérer les situations d'incapacité.

4. Bulletin épidémiologique  
InVS (Institut de Veille  
Sanitaire) n° 8 - mars 2010.

Une enquête de l'Institut national de Veille Sanitaire (InVS)<sup>4</sup> montre que, tous âges confondus, les chutes ont constitué la première cause de décès par accident de la vie courante en 2006 : plus des trois quarts des victimes ont 75 ans et plus. Adapter le logement contribuerait à limiter les hospitalisations, à réduire les temps de séjour hospitalier qui coûte cher et à en faciliter la sortie.

Sur la base de ce constat, la Grande-Bretagne a mis en place en 2008 une stratégie nationale d'adaptation préventive du logement au grand âge. Si rien n'était entrepris, le nombre de places nécessaires en maison de retraite ou hôpital à horizon 2051 augmenterait de 151 %, les dépenses de soins de longue durée à horizon 2041 de 325% et le nombre d'admissions supplémentaires au service des urgences à la suite d'une chute à horizon 2025 de 220 000.

Les pays d'Europe du Nord, eux, abandonnent progressivement le modèle institutionnel de prise en charge hospitalière des personnes âgées pour un modèle résidentiel centré sur la personne où elles doivent être en mesure de conserver leur autonomie le plus longtemps possible dans les domiciles offerts.

L'objectif de préparer les transitions, de faire de l'habitat l'un des facteurs de prévention des risques liés au vieillissement pour un maintien prolongé des capacités d'autonomie, s'inscrit dans les priorités de la Commission Européenne en 2011 comme l'a déclaré le Commissaire européen Laszlo Andor et dans le programme « 2012, année européenne du vieillissement actif et de la solidarité entre les générations ».

## **LES ATTENTES ET LES BESOINS**

La grande majorité des personnes vieillissantes et de leurs familles déclarent vouloir vieillir à domicile et elles le font : 85 % des plus de 90 ans vivent chez eux et... un centenaire sur deux !

---

Écouter ce désir incite à s'interroger sur ce qu'est le domicile. Trois points de vue de sociologues se complètent.

Vincent Caradec définit le domicile comme un lieu de familiarité où la personne se sent bien. Maintenir cette familiarité passe par la proximité de l'environnement connu : le quartier mais aussi les objets familiers<sup>5</sup>. Ces regards-là déterminent l'acceptation du domicile nouveau ou adapté, hors de l'appréciation des conditions de confort. Ce sont des codes à intégrer pour les aménagements. Les personnes âgées veulent se construire à distance de la vieillesse dont l'image est dévalorisée et négative.

5. Professeur de sociologie à l'Université de Lille 3, membre du Haut Conseil pour la population et la famille.

Pour Monique Eleb, le domicile est constitutif de la personne qui y construit son identité en posant les traces de ce qu'elle a été, de ce qu'elle est, de ce qu'elle voudrait être<sup>6</sup>. Dès lors, envisager un « dernier » déménagement, s'il n'est pas choisi, la prive de toute perspective. Il rompt avec le passé pour ne proposer qu'un avenir inexistant.

6. Psychologue et sociologue, professeur à l'école d'architecture de Paris-Malaquais, directrice du laboratoire ACS (Architecture, Culture, Société).

Bernard Ennuyer extrapole la définition latine de *domus* et démontre que le domicile est là où l'on est « maître chez soi »<sup>7</sup>.

7. Ingénieur, sociologue, directeur d'une association d'aide à domicile.

Ces analyses ont des implications nombreuses, qui vont du logement lui-même au concept du logement intergénérationnel partagé où la délimitation des espaces est essentielle. Elles éclairent les limites du déménagement, mais aussi les résistances fortes à l'adaptation proposée qui doit être expliquée et négociée. Cette perception est plus vive quand l'aménagement fait appel à des équipements issus de l'univers hospitalier.

## LES REGARDS CROISÉS VERS LES ENJEUX

---

### AU-DELÀ DES POLITIQUES DÉDIÉES ET DES ACTEURS TRADITIONNELS

Depuis le rapport Laroque en 1962 qui a posé les bases d'une politique vieillesse, les orientations des 6<sup>e</sup> (1972) et 7<sup>e</sup> plans (1978) sur le soutien à domicile puis les lois du 30 juin 1975 ou du 31 juillet 1991, 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

8. Lancé le 15 juillet 2009 par Madame le Ministre de la Santé et Madame la Secrétaire d'Etat aux Aînés.

elles au fur et à mesure que la réglementation s'est affirmée. Le Plan « Bien vieillir » piloté par la Direction Générale des Affaires Sanitaires et Sociales (DGASS)<sup>8</sup> pour une prévention autour du « vieillir actif » des 50-70 ans, conserve une approche très médicalisée. Le comité de pilotage et les groupes de travail rassemblent des compétences pour l'essentiel issues du monde de la santé mais sans aucun représentant du monde de l'habitat.

9. Presque 5 millions de bénéficiaires dont plus de la moitié est retraitée et à revenus très faibles.

L'absence de culture partagée s'estompera lorsque l'objectif de « désenclaver » la politique ciblée sur l'âge sera affirmé pour aller vers une démarche plus partenariale sans crainte de son évaluation. La démarche de la Mutualité sociale agricole (MSA)<sup>9</sup> 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 ».

Cette approche des regards croisés et des compétences différentes devient un atout notamment au moment de l'élaboration des documents d'orientation stratégique (schéma gérontologique) et de planification territoriale (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan Départemental de l'Habitat (PDH), Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan des déplacements Urbains (PDU)). L'expérience montre qu'elle existait déjà sur les territoires, mais encore à trop petite échelle. L'objectif de ma première mission était de repérer ces opérations innovantes, d'évaluer leur reproductibilité, leurs rapports coûts/bénéfices sachant que les cadres budgétaires sont durablement contraints.

## LES REPRÉSENTATIONS

Lorsque l'adaptation projette l'imaginaire du milieu hospitalier, elle devient anxiogène pour les intéressés et leurs familles et ne permet donc pas d'être préventive. 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 apaisée et dynamique du vieillissement au quotidien du domicile, hors de la santé et du sanitaire, hors des champs publicitaires foisonnants d'aventures possibles pour les seniors.

Sans doute les émissions populaires de décoration seraient un soutien pour valoriser les avantages de l'adaptation du logement des seniors en respectant esthétique, confort et prix abordables.

---

## LA FIN D'UNE PARENTHÈSE HEUREUSE

L'enjeu est de proposer des solutions qui tiennent compte des capacités financières des personnes et des familles. En effet, les revenus des personnes âgées s'effritent, même si aujourd'hui, arrivent à l'âge de la retraite les baby-boomers qui ont bénéficié du plein-emploi des « Trente Glorieuses »<sup>10</sup>. Les effets de la crise de 2008, qui altèrent aussi bien la valeur de l'immobilier que les patrimoines financiers (INSEE mars 2009)<sup>11</sup>, y compris la petite épargne de précaution ajoutée à l'arrivée à la retraite de générations qui ont connu la discontinuité de l'emploi (chômage, temps partiel), sont aussi à prendre en compte.

En raison de la prévalence des femmes âgées seules, la part des personnes âgées vivant en dessous du seuil de pauvreté risque d'augmenter au cours des prochaines années. 600 000 personnes âgées (dont 60% de femmes) vivent avec une allocation de solidarité de 710 € mensuels.

Il y a enfin un rapport générationnel singulier à la propriété. En France, 57% des ménages sont propriétaires mais pour les plus de 65 ans, ce sont 7% seulement. Or, la propriété n'est pas un rempart contre la pauvreté. D'ailleurs, l'ANAH a recentré au deuxième semestre 2010 sa politique d'intervention vers les propriétaires occupants âgés les plus fragiles. Dans ces Cahiers d'avril 2010, elle énonçait que sur trois millions de propriétaires occupants éligibles à ses aides, environ un tiers résidait en territoires ruraux.

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.

La capacité contributive des personnes âgées à l'adaptation de leur logement est dès lors une question importante, même après déduction de l'aide publique.

## L'ADAPTATION EN MASSE

Environ 400 000 logements neufs sont construits chaque année, pour un parc existant de l'ordre de 32 millions de logements<sup>12</sup>,

10. 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.

11. Sans évoquer la conséquence sur les transferts générationnels, aide financière aux enfants ou petits-enfants.

12. Comptes provisoires du logement.

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

donc seulement 1% du renouvellement du parc! En 2006, seuls 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 douze ans et sont peu mobiles<sup>13</sup>. Presque 80% de la population est citadine, tendance confirmée pour les seniors.

Ces chiffres montrent que toute action qualitative en faveur du logement ne peut passer que par une politique active en faveur de la réhabilitation. 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. Mais la cohésion territoriale nécessite la prise en compte de l'habitat dispersé des territoires ruraux comme l'a exprimé Benoist Apparu<sup>14</sup>.

14. Secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme.

Si l'amélioration des logements existants pose un défi majeur, repenser la façon dont on construit les logements neufs est un pari sur l'avenir pour préparer les familles à une évolution significative des modes de vie: remettre la personne vieillissante au centre du jeu, celui du choix consenti.

Les logements neufs, conçus dès l'origine pour être adaptés à tous les âges, dans un confort d'usage partagé (*design for all*) avec des aménagements utiles et convoités par tous les âges, comme des portes larges, que l'on peut facilement franchir avec une canne ou des béquilles mais où l'on peut aussi déménager des meubles, une robinetterie manipulable quand on a de l'arthrose ou bien les mains savonneuses, une sonnette doublée d'un signal visuel qui alerte une personne malentendante mais aussi un adolescent écoutant de la musique etc., constituent la réponse partagée aux besoins émergents<sup>15</sup>.

15. PUCA – programme «Logement Design pour tous».

## LA PROFESSIONNALISATION ET LA VALORISATION DES EMPLOIS LIÉS AUX NOUVEAUX BESOINS

Au-delà du marché immobilier neuf et spécifique, presque inexistant en 2005, qui se déploie en 2010 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. Intensifier qualification et professionnalisation des interventions sur le logement sont des objectifs soutenus par les élus territoriaux

---

et les acteurs économiques, notamment l'artisanat du bâtiment. Les services de proximité arrivent en seconde position des demandes des seniors (IPSOS, janvier 2009) après l'adaptation des logements. 1,9 million de personnes travaillent dans les services à la personne. D'ailleurs Habitat, Services à la Personne et Prévention se sont réunis dans la grille du premier diagnostic des risques à domicile élaborée en partenariat entre la Commission de Sécurité des Consommateurs et l'ANSPA <sup>16</sup>.

16. Agence Nationale des Services à la Personne.

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 ».

Ce secteur à fort potentiel offre des possibilités aux jeunes et aux jeunes seniors.

## **LA PROGRESSION PAR LES ACTIONS CONJUGUÉES**

---

Afin de répondre à ces enjeux, les propositions que j'ai présentées sont conçues grâce aux implications conjuguées d'acteurs très différents. Elles visent à équilibrer contribution publique, familiale et individuelle et à adapter la réglementation. Cependant, à terme, une expertise d'efficacité des nouveaux dispositifs serait intéressante à intégrer.

## **LES FACETTES DE L'ADAPTATION**

Pour le 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 dont ils sont proches. Rompus aux partenariats, ils ont mis en place des services (intégrés ou partagés) ou encore un Label Habitat Senior.

17. Programmes d'intérêt général (PIG) thématiques, etc.

L'adaptation à grande échelle du parc privé en revanche, est délicate, d'abord par la difficulté du repérage puis par la multiplicité des acteurs, notamment en copropriété, et enfin par le manque d'interlocuteurs opérationnels et décisionnaires. Le concours des collectivités locales y est essentiel par les outils de détection et d'incitation à l'amélioration de l'habitat<sup>17</sup>.

Construire une approche globale et cohérente de l'ensemble de la chaîne d'intervention en faveur de l'adaptation des domiciles peut s'articuler autour de cinq axes.

### **REPÉRER LES SITUATIONS DES PERSONNES, DIAGNOSTIQUER LES RISQUES**

La première difficulté citée massivement par les acteurs est le repérage des personnes fragilisées, souvent isolées, dont l'habitat n'est pas adapté et qui présente des risques importants d'accidents domestiques. Les réseaux traditionnels [Fédération des Pact; Habitat et développement; centres communaux de l'action sociale (CCAS); Mutualité sociale agricole (MSA); centres locaux d'information et coordination gérontologique (CLIC), etc.] recueillent le signalement de certaines de ces situations mais ne permettent pas nécessairement d'en connaître l'ensemble, notamment lorsqu'il s'agit du « public âgé rural », moins familier des dispositifs d'accompagnement social ou quand il s'agit de repérer en amont des situations de fragilité avant que la difficulté ne survienne (chutes, etc.).

Les accès au repérage peuvent être multipliés grâce à la mobilisation des réseaux de proximité territoriale: réseaux consulaires, réseau des artisans, professionnels du parc privé, syndicats de copropriétés... en complément des réseaux classiques. Sur 36 382 communes en France, 19 428 (53,4%) ont entre 50 et 500 habitants. Proximité et connaissance des situations font donc des élus les interlocuteurs naturels.

Ces nouveaux relais territoriaux peuvent signaler des situations de fragilité et d'isolement dont le traitement sera ensuite confié aux intervenants professionnels.

### **ORGANISER DES INTERVENTIONS PROFESSIONNELLES AVERTIES ET COMPÉTENTES DANS DES DÉLAIS ET COÛTS MAÎTRISÉS**

Le « maillage » territorial des petites, moyennes et très petites entreprises (PME et TPE) artisanales et leur proximité avec les habitants

---

confortent leur rôle de repérage, de prescription et de réalisation. Les interventions s'effectuent le plus souvent en « milieu occupé », auprès de personnes fragilisées par l'âge et par les mini-handicaps qui y sont liés. Il s'agit d'allier savoir-faire et savoir-être : s'adapter au rythme de vie, expliquer les étapes du chantier, sécuriser la zone d'intervention (ranger, nettoyer), etc.

L'engagement de la profession : mettre en place une reconnaissance professionnelle dans le champ de l'adaptation au maintien à domicile des personnes âgées basée sur une formation appropriée, pluridisciplinaire et nourrie d'échanges d'expériences. Cette démarche, initiée depuis 2003<sup>18</sup> par la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB), lui permet de rappeler que les travaux d'aménagement du logement ne correspondent pas à l'application d'une solution standardisée. La compétence pluridisciplinaire est un élément majeur du dispositif.

18. 2003 : Année européenne du Handicap.

De nombreuses initiatives sont lancées. Les organiser, les coordonner dans un label sera un signe de structuration et de professionnalisation du marché près des besoins : la CAPEB s'y est engagée ainsi que les Chambres des Métiers.

## **FLUIDIFIER LES INTERVENTIONS PUBLIQUES**

Les doléances croisent les besoins : les temps d'intervention des artisans sont trop longs et le cumul de temps des intermédiaires de la décision publique l'est aussi. Ces observations ont été exprimées par les élus, les bénéficiaires, les services des collectivités territoriales. Les aides publiques (État, Collectivités locales et territoriales) constituent un effort conséquent dont l'efficacité est atténuée par le délai des décisions. Un dossier d'aide à l'amélioration de l'habitat d'une personne retraitée, réunit fréquemment quatre financeurs (ANAH, caisse de retraite principale, complémentaire, collectivité) et prend entre six et dix-huit mois de délais administratifs divers pour être réglé.

Plusieurs élus ont, comme en Moselle, mis en place des procédures pour des situations d'urgence. Le Bas-Rhin, quant à lui, a organisé une chaîne de procédures qui garantit les délais d'intervention, assortie d'une évaluation.

Resserrer les interventions dans des champs prioritaires, capitaliser le bénéfice des 500 millions d'euros du grand emprunt au sou-

tien à l'ANAH pour les propriétaires occupants les plus modestes, assouplir les modalités et les délais de paiement, donnera par ailleurs à l'intervention des aides publiques une lisibilité forte. La nouvelle convention de coopération entre l'ANAH et la CNAV, fin 2010, participera à la fluidité et à l'efficacité des aides.

Le label professionnel des artisans pourrait être un déclencheur du raccourcissement des délais de paiement. Cette mesure encouragerait des entreprises motivées et compétentes à intervenir sur ce marché et/ou déployer des solutions innovantes mais reconnues.

### **MOBILISER DES SOLUTIONS FINANCIÈRES POUR PALLIER LES SITUATIONS IMPÉCUNIEUSES**

#### **● Organiser le contrat de viager HLM**

L'habitat des centres-villes et centres-bourgs est au cœur de préoccupations croisées : lutter contre l'étalement urbain, densifier l'habitat en résolvant le problème récurrent des logements vacants, répondre à la demande croissante des habitants de centre-ville d'y rester en sécurité.

Organiser la possibilité pour les organismes HLM d'acquérir des logements en viager, occupés ou vacants, fait partie des solutions explorées. Le viager est une opportunité intéressante pour le vendeur<sup>19</sup> qui avance en âge et qui veut rester dans son logement sans avoir les moyens de l'adapter, et en confie les travaux à un organisme HLM<sup>20</sup>, professionnel solvable.

19. Crédit-rentier.

20. Débit-rentier.

Pour les organismes HLM, cette possibilité nécessite la mise en place d'un cadre réglementaire, professionnel et contractuel autour d'une solution financière assurantielle, mutualisée et garantie.

Cette solution vaut aussi parce que deux générations peuvent être à la retraite en même temps, les enfants (nouvelle génération intermédiaire) ne pouvant pas subvenir aux dépenses de logement de leurs parents, à leurs propres besoins et soutenir encore leurs propres enfants, le tout dans un contexte de ressources diminuées.

Les freins culturels générationnels vont évoluer dans l'esprit des classes d'âge à venir. La transmission du patrimoine sera moins « sacralisée » à mesure que les besoins de financements augmenteront et que l'âge de la succession sera repoussé.

#### **● Développer et diffuser le micro-crédit/adaptation du domicile des personnes âgées**

---

Les aides publiques sont nombreuses mais aucune ne couvre l'intégralité de la dépense des travaux d'adaptation. Pour les personnes âgées dont les ressources sont très faibles, comment trouver les 1 000 ou 3 000€ qui restent à leur charge? A partir de 70 ans, l'accès au crédit est pratiquement impossible et la réticence à emprunter reste forte.

Plusieurs acteurs sont déjà efficacement engagés. Les prêts sans intérêt du réseau PROCIVIS, d'une durée inférieure à 10 ans, sans garantie, modulables et remboursables par anticipation sans pénalité, bénéficient majoritairement à des propriétaires occupants âgés, en milieu rural, dont l'habitation principale constitue le seul bien et dont les ressources sont très faibles. Les CAF proposent un prêt d'amélioration de l'habitat (PAH) de 1 067€ à 1%, sans condition d'âge ni de ressources, mais dont le montant est inchangé depuis 1974.

Un prêt micro-crédit/adaptation entre 1 500 et 8 000€ à un taux de 1,5% (ou inexistant) à 4% sur 36 mois, hors assurance, hors garantie et sans condition d'âge, apporterait une aide indispensable à des personnes impécunieuses mais solvables. Des établissements financiers (le Crédit Mutuel ou la Banque Postale) se sont joints à cette proposition.

Ces produits ne constituent pas une activité de marché lucrative. Cependant, ils inscrivent les établissements financiers et les banques qui s'y engagent avec l'État et les collectivités, dans le partage d'une ambition d'intérêt général.

#### ● Aménager le prêt viager hypothécaire (PVH)

Si 75% des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement, être propriétaire n'est pas nécessairement synonyme de richesse. Dès lors, dégager des liquidités en gageant le logement est une solution qui suscite l'intérêt.

Le PVH est réglementairement organisé en France depuis 2006 et distribué par le seul Crédit Foncier depuis 2007. Prêt remboursable *in fine* (capital et intérêts) au moment du décès de l'emprunteur, le montant exigible est plafonné à la valeur du logement au moment du remboursement.

Ce prêt constitue un marché étroit qui s'adresse à des biens d'une valeur de l'ordre de 200 000€ pour des propriétaires statistiquement âgés de 75 ans ou plus. Le montant du prêt est calculé en fonction de l'âge de l'emprunteur et de la valeur du bien. Ce prêt

peut financer l'adaptation du logement pour le maintien à domicile ou sa mise aux normes alors que le client n'a pas la trésorerie disponible et que son âge est incompatible avec le circuit classique du crédit.

Les difficultés évoquées sont la faible quotité prêtée et le taux d'intérêt élevé, la réticence des personnes âgées à recourir à l'emprunt, la baisse des valeurs immobilières. Si ces conditions expliquent que le PVH ne permette pas d'assurer un complément de revenus sur toute la période de la retraite<sup>21</sup>, le produit paraît en revanche plus ciblé pour les dernières années de vie quand se pose la question de la dépendance.

21. Pour pallier comme aux États-Unis les aléas de santé couverts en France par le système de protection sociale. Sur ce point, voir également dans ce même numéro l'analyse du viager et du prêt viager hypothécaire de Ferial Drosso.

● **Transférer le crédit d'impôt ouvert aux personnes âgées à leurs descendants ou collatéraux qui financent les travaux de « maintien à domicile »**

La Loi de finances 2005 prévoit un crédit d'impôt de 25% pour des travaux favorisant l'autonomie des personnes âgées ou handicapées. Il peut bénéficier soit à la personne concernée, soit à une personne valide équipant son habitation principale pour la rendre accessible à un ascendant ou un descendant. La loi de finances 2010 prolongeait cette mesure jusqu'au 31 décembre 2010.

La proposition est d'étendre ce crédit d'impôt aux descendants ou collatéraux qui financent les travaux dans le logement, pour permettre le maintien à domicile de la personne âgée. Les travaux seraient éligibles aux aides de l'ANAH et financés en intégralité, et par avance, par les descendants ou collatéraux. Le crédit d'impôt porterait sur la dépense effective.

L'avance de trésorerie par les proches permet d'engager rapidement les travaux, de régler les artisans avant paiement des subventions, sans attendre la période de 18 mois entre la dépense engagée et le crédit d'impôt.

Ce dispositif encouragerait une solidarité directe, non seulement des enfants, mais aussi de la famille proche, et une dépense publique moindre que le coût du placement de la personne âgée dans un hébergement dédié.

...

...

---

## **ASSOULPIR LES RÈGLES DE COPROPRIÉTÉS POUR AMÉNAGER LES PARTIES COMMUNES**

L'adaptation des parties communes nécessaire à la sécurité, à la mobilité et donc au maintien à leur domicile des personnes âgées, propriétaires ou locataires, représente le défi contributif que les copropriétés ont à relever. Les principaux obstacles concernent les règles de majorité actuelles et le financement des travaux.

L'assouplissement de l'article 25 de la loi de 1965 sur les copropriétés qui permettrait le vote à la majorité absolue pour les travaux d'adaptation et d'amélioration des parties communes quand ils favorisent la mobilité et la sécurité des personnes âgées, est une priorité. Mais encore, l'élaboration d'une programmation pluri-annuelle des travaux par les copropriétaires, en constituant le fonds de réserve prévisionnel correspondant, permettrait d'anticiper leurs financements. L'existence de cette programmation pourrait être une condition de l'intervention de l'ANAH sur les copropriétés dégradées.

## **LES SOLLICITATIONS DES TERRITOIRES DE VIE**

L'autonomie à domicile suppose la fluidité entre les trois espaces indiscutablement liés que sont l'espace public (aménagement urbains, transports...), l'espace collectif ou partagé (parties communes) et l'espace privé (logement). Cette fluidité conditionne la mobilité et l'accès aux services (commerces, associations, services publics...).

## **CONSTRUIRE UNE APPROCHE PROSPECTIVE ET COHÉRENTE DES TERRITOIRES EN INTÉGRANT LE VIEILLISSEMENT**

En 2000, les trois quarts des plus de 60 ans vivant à leur domicile résidaient en ville ou dans leur périphérie et un quart en zone rurale. Les Français, en vieillissant, ne fuient pas les centres-villes, ils ont même tendance à s'y installer et la densité de personnes âgées dans les villes moyennes (50000 à 300000 habitants) devrait augmenter d'ici à 2030<sup>22</sup>.

Des opérateurs publics et privés se sont interrogés sur l'environnement favorable à une bonne qualité de vie des personnes âgées. Il correspond plutôt aux centres-bourgs ou aux quartiers urbains riches en commerces de proximité.

22. Rapport du CAE de 2006 « Vieillesse et territoires en 2030 », p. 126.

23. Old'up : association présidée par le Professeur Tubiana qui a contribué au Rapport précédent et dont la devise est « Plus si jeunes, mais pas si vieux ».

Pour ce qui est de l'aménagement de l'espace public, l'association Old'up<sup>23</sup> indique des éléments qui facilitent la mobilité des seniors dans l'espace public : planimétrie des trottoirs et voies d'accès, passages piétons et bordures de trottoirs avec revêtements réfléchissants, éclairage public adéquat, signalisation des travaux, aménagement des arrêts de transports en commun avec accès de plain-pied, plus de bancs publics...

La question du vieillissement est actuellement évoquée lors de l'élaboration des documents d'urbanisme mais y est peu traduite concrètement. Si l'on répertorie plusieurs expériences de concertations suivies d'effet (PLH à Nancy ou Longwy, PDU à Grenoble, SCoT à Dunkerque, la ville du Havre...), la proposition est de veiller à ce que les documents d'urbanisme prennent en compte plus systématiquement les évolutions démographiques dès le SCoT et soient déclinés dans les règles des PLU, PDU et PLH.

Les collectivités ont un rôle fédérateur pour formaliser, au travers des documents d'urbanisme, une politique d'aménagement des territoires de vie au vieillissement, politique assortie d'outils de concertation puis d'évaluation.

### ORGANISER SERVICES ET RÉSEAUX AUTOUR DE L'HABITAT

Conjointement à l'adaptation du bâti et des espaces s'installe l'organisation des services et réseaux de proximité. Qu'il s'agisse de la mobilisation des réseaux informels<sup>24</sup>, des services intégrés dans l'offre globale de l'habitat, essentiellement mis en œuvre par les bailleurs sociaux<sup>25</sup>, ou des services proposés avec des collectivités (logements bleus à Nantes) ou des promoteurs ou constructeurs de maisons individuelles avec les associations de soins et services à domicile (ASSAD) ou le réseau ADMR, ou encore l'implication des technologies de l'information et de la communication (TIC)<sup>26</sup>, tous concourent à optimiser le maintien à domicile.

### LA SOLIDARITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE CONSTITUE-T-ELLE UNE OFFRE ALTERNATIVE?

Appelé de tous les vœux, ce concept ne connaît pas le succès escompté. Support d'initiatives, notamment associatives, le logement intergénérationnel fait concorder l'intérêt mutuel de deux générations différentes, 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.

24. Famille, voisins (réseau de « voisins », « balluchonage »), personnes ressources (création de pôles de familiarité, notamment autour du gardien).

25. Guide pour le personnel de proximité (Valophis, Val de Marne), création de structures agréées (Espacil à Rennes, Floralys dans le Nord), animations ciblées (Territoire Habitat à Belfort).

26. Programmes européens (Bien vieillir dans la société de l'information, 2007) ou français, le projet SIGAAL (CSTB, Icade, CHU de Nice, Agevillage...), IDA (Archipel Habitat à Nantes)...

---

L'habitat intergénérationnel peut se décliner sous deux formes :

- l'habitat partagé entre personnes âgées et jeunes (l'intermédiation associative est indispensable parce que partager un domicile va au-delà de la contrainte financière) ;
- l'habitat aménagé qui croise plusieurs générations dans un même immeuble ou un même quartier mais dans des logements autonomes. De très nombreuses réalisations sont à mettre au crédit des bailleurs sociaux français et européens.

À partir de l'expérience conduite par la Municipalité d'Alicante<sup>27</sup> en Espagne, plusieurs extensions peuvent être proposées :

- étendre les conditions du bail HLM pour permettre un accueil temporaire (3 ou 5 ans) dans le cadre d'une entraide solidaire contractuelle ;
- prévoir, dans le bail, une contribution symbolique et forfaitaire de la personne âgée ;
- exonérer de la qualification de « travail », l'entraide solidaire contractuelle temporaire, en échange d'une diminution de loyer limitée par la réglementation.

27. 456 logements à occupation mixte (personnes âgées autonomes de plus de 65 ans, jeunes de moins de 35 ans), avec des conditions de ressources, dans lesquels les jeunes s'engagent par contrat à rendre des services aux résidents âgés en contrepartie d'un loyer minoré.

Pour les autres formes d'habitat, colocations entre seniors ou habitat coopératif, il s'agit davantage d'initiatives privées ou associatives dans le cadre du partage d'un projet commun.

---

## **RESPECTER LE PRINCIPE DE RÉALITÉ AVEC LEQUEL TOUT SE CONSTRUIT**

Le vieillissement en bonne santé est inscrit dans les grandes perspectives. L'habitat est l'un des éléments de confort et de sécurité qui permet l'autonomie à domicile jusqu'à un âge avancé. L'objectif est donc la rencontre sereine de l'aspiration des femmes et des hommes avec la construction d'une politique publique soucieuse de déployer l'efficacité des dispositifs mis en place en respectant les contraintes budgétaires.

Adapter pour prévenir les risques sans solliciter la contribution des finances publiques permet de concentrer les efforts budgétaires sur le grand défi de la dépendance estimée à vingt milliards d'euros dont deux milliards pour l'hébergement.

Gage d'avenir, ce chantier, humain et technique 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 leurs familles et aux enjeux que représente le grand secteur de l'habitat, lui donnera légitimité et cohérence pour que nous puissions répondre à la question : « Comment voulons-nous vieillir ? »

■