

Accompagner le vieillissement en centre-bourg

23 septembre
2016

ÉDITO//PAR BÉATRICE HERBERT
ET DOMINIQUE BRÉSARD,
CO-ANIMATRICES DE L'ATELIER



◀ Béatrice HERBERT
Copilote du GT *Politiques territoriales*
Chargée de mission à l'ANIL

ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT EN CENTRE-BOURG : POURQUOI, COMMENT ?

La récente loi relative à l'adaptation de la société française au vieillissement (loi ASV) et les diverses dispositions dédiées au milieu rural, tant au plan national qu'au plan local (appels à projet ou à manifestation d'intérêt centre-bourg), ont remis sur le devant de la scène la question de la prise en compte du vieillissement dans la requalification des centres-bourgs.

Les politiques de revitalisation des centres-bourgs et les politiques du vieillissement demeurent en effet aujourd'hui des politiques trop sectorielles. Les premières mettent souvent l'accent sur la requalification urbaine et le parcours résidentiel des ménages. Les secondes s'inscrivent plutôt dans une approche largement médico-sociale, centrée sur les personnes en perte d'autonomie.

Dans un contexte de réforme territoriale qui modifie compétences et périmètres des collectivités territoriales, comment conjuguer ces deux approches, au-delà des terminologies différentes, pour véritablement « embarquer » la question du vieillissement dans les politiques d'aménagement des centres-bourgs et réciproquement, et ce dans une vision prospective ?

Le groupe de travail *Politiques territoriales* est composé des représentants des 14 membres du Forum et copiloté par l'AdCF, l'ANIL et l'Union Sociale pour l'Habitat

De décembre 2015 à juin 2016, le groupe de travail *Politiques territoriales* du Forum des *Politiques de l'habitat privé* s'est attaché à identifier les expériences déployées localement, agrégées sous forme d'un recueil de points de vue, disponible en libre téléchargement sur le site [internet](#) de l'association.

L'atelier du 23 septembre 2016 a permis de poursuivre les échanges en croisant approches universitaires pluridisciplinaires (sociologue, géographe, philosophe) et témoignages locaux. L'atelier a été également l'occasion de rendre compte d'un projet singulier « en voiture Simone », mené par 2 étudiantes qui ont effectué en juillet 2016 un « tour de France des initiatives innovantes en faveur de nos aînés ». Les films qu'elles ont réalisés à cette occasion ont été projetés au cours de l'atelier, articulés autour des thématiques « se loger, se déplacer, se nourrir, se cultiver, transmettre. » ■



▲ Dominique BRÉSARD
Copilote du GT *Politiques territoriales*
Conseillère à la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage et des Politiques patrimoniales à l'Union Sociale pour l'Habitat

1

**HABITAT ET GÉRONTOLOGIE,
2 CULTURES EN VOIE DE
RAPPROCHEMENT?//**

EXPOSÉ D'ANNE LABIT,
SOCIOLOGUE/P.4

**AMI CENTRE-BOURG : COMMENT LA QUESTION
DU VIEILLISSEMENT EST-ELLE POSÉE?//**

EXPOSÉ DU CGET/P.6
INTERVENTION DE L'ANAH/P.7

2

3

**POURQUOI FAUT-IL CONJUGUER
CES 2 APPROCHES?//**

TABLE RONDE/P.8

**DÉMÉNAGEMENT CHOISI,
DÉMÉNAGEMENT SUBI:
PARCOURS RÉSIDENTIEL DES
PERSONNES ÂGÉES//**

REGARD D'É. FIAT, PHILOSOPHE/P.14
EXPOSÉ DE M. BLANCHET, SOCIOLOGUE/P.15

4

5

**COMMENT CO-CONSTRUIRE UN
PROJET AVEC LES PERSONNES
ÂGÉES?//**

TABLE RONDE/P.16

VERS DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT DANS LA VIEILLESSE : LA VOIE CITOYENNE ET SOLIDAIRE

Selon Anne LABIT, sociologue travaillant depuis 2008 sur la question de l'habitat et vieillissement, en France, l'offre d'habitat dans la vieillesse s'enrichit. L'expérimentation de diverses formules d'habitat (groupé ou partagé, accompagné ou autogéré), alternatives au maintien à domicile, permet d'inventer un savoir-vieillir ensemble et de changer le regard sur la vieillesse, afin de ne pas la résumer à la dépendance.

La France, comme d'autres pays européens, continue de promouvoir le «*vieillir chez soi*» pour retarder l'entrée en institution. La définition du chez-soi devient de plus en plus plurielle. Entre l'entrée éventuelle en EHPAD et le domicile traditionnel commencent en effet à émerger diverses formes alternatives, à la fois au domicile traditionnel et à l'institution médicalisée, lorsqu'une mobilité, un déménagement vers un habitat plus adapté sont envisagés sans que ce soit un EHPAD pour autant.

Ce phénomène, observable sur le terrain, est difficile à quantifier car, si statistiquement il est aisé de repérer les personnes âgées résidant en EHPA (foyers logements devenus résidences autonomie) ou EHPAD via les enquêtes de l'INSEE ou de la DREES (RGP, enquête EHPA...), aucune information n'est en revanche disponible concernant la majorité des seniors vivant à leur domicile. Tout au plus connaît-on le nombre de logements en résidences services recensées en location ou accession, ces formules ne relevant pas de la catégorie EHPA.

Pour continuer de vieillir chez soi dans de bonnes conditions, les personnes âgées peuvent faire appel à du personnel professionnel ou adapter leur logement en recourant à la domotique (gérontotechnologies). Ces 2 voies, très en vogue, présentent un potentiel économique certain. Selon Anne LABIT, une troisième voie, fondée sur 2 principes, est praticable : la participation des personnes âgées à la conception de la solution d'une part et la solidarité entre les personnes âgées et leur environnement d'autre part.

Cet habitat citoyen et solidaire revêt lui-même plusieurs formes, plus ou moins participatives et solidaires, et n'exclut pas la présence d'accompagnement ou l'introduction d'équipements de domotique. Ces deux axes, participation et solidarité, permettent de construire une typologie en quatre types. Les conditions de réalisation de ces démarches multi-partenariales sont parfois complexes et nécessitent de prendre en compte divers aspects (économiques, juridiques, sociaux, ...).



▲ Anne LABIT, maître de conférence en sociologie CITERES-CNRS/université de Tours

Cet émiettement de formules rend compliquée l'identification de ce secteur novateur. Cette voie empruntée par les acteurs de terrain, peu lisible, n'est pas reconnue aujourd'hui dans les politiques publiques. Selon Anne LABIT, la loi ASV ne laisse ainsi pas suffisamment de place à ces nouvelles formules. Elle appelle de ses vœux plus de pragmatisme pour favoriser l'innovation dans les politiques publiques, à l'instar du droit à l'innovation et à l'expérimentation reconnu, valorisé et soutenu financièrement en Allemagne et en Suède. ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question :

La question des personnes âgées nous met souvent face à des personnes qui sont réticentes au changement d'endroit où elles vivent. Elles sont quelquefois nées dans le logement et pensent y mourir, ne pas bouger. Le déplacement est assez insurmontable et peut devenir traumatisant. Dans les travaux et observations présentés, cette réticence au changement n'apparaîtrait pas comme une contrainte mais plutôt comme une forme d'anticipation de la part de ces personnes de changer pour un logement plus adapté à leur vieillissement. Quel regard quant à la capacité d'anticipation des personnes âgées et la capacité de prise de décisions en faveur d'un tel changement?



Réponse :

La question du vieillissement se recoupe avec celle des classes sociales. Les formes les plus autogérées et les plus participatives sont portées par des citoyens issus du champ de l'économie sociale et solidaire, profils dotés d'un capital économique et culturel. L'innovation va consister à s'appuyer sur les actions menées par ces acteurs, auprès desquels un travail a été mené pour lever les réticences, afin de les déployer vers d'autres publics.

L'idée selon laquelle l'avancée dans l'âge rend réfractaire au changement est fautive mais implique de prendre en compte une diversité de facteurs dont la pluralité de publics auxquels on s'adresse. Il faut s'inspirer de ceux qui se mobilisent pour «vivre autrement, vieillir autrement» et vont rechercher des solutions dans une logique d'autogestion.

Question :

Quel regard porter sur l'habitat intergénérationnel? Les retours d'expérience n'en montrent-ils pas aujourd'hui les limites?

Réponse :

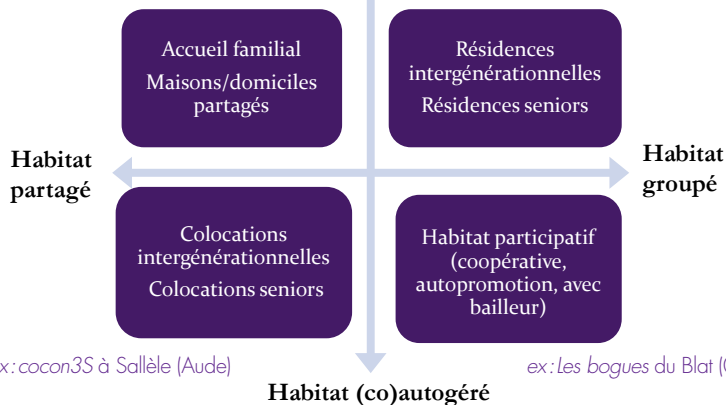
Les retours d'enquêtes et d'expériences montrent que l'intergénérationnel ne fonctionne que s'il est souhaité, pensé, porté et travaillé par les personnes pour éviter de multiplier les occasions de conflits, en termes de nuisances sonores liées au décalage des rythmes de vie notamment. Les conditions de réussite de tels projets reposent sur une bonne anticipation en termes d'exigences de conception, pour respecter l'intimité des espaces domestiques privatifs.



Habitat accompagné

ex: maison partagée (Tarn)

ex: résidence Kanata à Liffré (35)



ex: cocon3S à Sallèle (Aude)

ex: Les bogues du Blat (07)

▲ Typologie en 4 types avec référence à des exemples illustratifs

Précision sur vieillissement et gérontocroissance

Pour un territoire donné, on obtient une vision très différente du vieillissement selon la façon de l'aborder. Alors que le vieillissement résultant de l'allongement de l'espérance de vie et de la baisse de la natalité est une valeur relative (pourcentage de personnes âgées au sein de la population), la gérontocroissance est l'augmentation des effectifs de la population âgée, liée à la progression de l'espérance de vie et à la structure par âge de la population (impact de la génération issue du baby-boom) ; c'est donc une valeur absolue entraînant une augmentation des besoins spécifiques de cette population. S'agissant du vieillissement, l'augmentation des plus de 85 ans à l'horizon 2030 sera par exemple de 40% pour Paris, 65% en petite couronne et 160% en grande couronne. S'agissant de la gérontocroissance, il y aura, à l'horizon 2030, 5.000 personnes âgées de plus de 65 ans supplémentaire dans la Creuse et 160.000 dans le département du Nord. Ces territoires doivent se préparer à de profondes mutations.

AMI CENTRE-BOURG : COMMENT LA QUESTION DU VIEILLISSEMENT EST-ELLE POSÉE ? QUE RÉVÈLE L'ANALYSE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ?

Suite aux 267 dossiers de candidature déposés dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centre-bourgs¹, 54 communes ont été lauréates. A la demande du *Forum des Politiques de l'habitat privé*, durant l'été 2016, le CGET a analysé 26 de ces 54 dossiers sachant que l'item «*accompagnement du vieillissement*» ne figurait pas en tant que tel dans le dossier à constituer. Des entretiens ont également été conduits.

Un **critère démographique** (part des + de 65 ans) a été retenu pour sélectionner les dossiers à examiner. 19 centres-bourgs présentant une proportion de personnes âgées de plus de 65 ans supérieure à 26% ont ainsi été retenus. A l'inverse, 6 centres-bourgs ont été choisis du fait de leur taux très faible (centres-bourgs en territoires ultramarins).

Pour le CGET, s'interroger sur l'impact du vieillissement signifie se questionner sur **l'adaptation des politiques publiques d'une part et les opportunités de développement territorial** (filiales économiques, économie sociale et solidaire,...) d'autre part pour évaluer les risques en termes d'égalité des territoires, les ruptures potentielles d'offres de services à la personne, les phénomènes de paupérisation ou les politiques mal adaptées rendant ces territoires moins accueillants.

Le CGET a tout d'abord apprécié le **degré local de connaissance de ce public**, très hétérogène, et de ses besoins.

Les définitions sont très diverses, à la fois en termes de tranches d'âge indiquées (jeunes retraités et seniors, retraités, + de 60 ans, + de 65 ans, + de 75 ans,...) et de part de population concernée (1% à 35%). Le critère des revenus est peu traité dans les dossiers investigués mis à part quelques centres-bourgs qui alertent sur les phénomènes de paupérisation des personnes âgées.

Le vieillissement en centre-bourg est appréhendé différemment selon les contextes démographiques. Dans les territoires en déclin démographique, peu attractifs, il constitue un élément de fragilité supplémentaire. Ailleurs il constitue un «*phénomène à maîtriser*».

L'approche du vieillissement est majoritairement sanitaire et sociale.

Le vieillissement apparaît alors comme une charge. Dans aucun des 26 dossiers examinés, il n'est présenté comme une opportunité de développement (potentiel de transmission des savoirs, ...).

¹ Consulter le [site](#) du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) pour + d'infos



▲ Marion MAUVOISIN et Annabelle BOUTET, chargées de mission au CGET

Enfin, si les dossiers mettent bien souvent en exergue la richesse du **tissu associatif local**, le lien n'est jamais opéré avec les personnes âgées présentes sur le territoire. Or, le dynamisme de nombre d'associations locales repose fréquemment sur la mobilisation des retraités. ■

Selon Soraya DAOU, en phase étude pré-opérationnelle pour les 54 communes lauréates, trois points sont à prendre en compte pour construire une politique du vieillissement :

- la topographie des lieux (accessibilité),
- l'optimisation de l'implantation des équipements (maisons de santé, ...) pour générer des flux favorables au développement commercial,
- l'examen de la faisabilité technique (en lien avec



▲ Soraya DAOU, responsable du service des études, de la prospective et de l'évaluation à l'Anah

l'architecte des bâtiments de France -ABF- le cas échéant) et financière de l'adaptation des logements voire de traitement d'îlots entiers, à croiser avec le profil des ménages concernés. ■

Intervention de Catherine PILON du CGET

Le LAB périurbain, qu'est-ce que c'est ?

Un tiers des habitants vit dans le périurbain, plutôt doté d'une image négative. Ces territoires doivent se préparer à ces profondes mutations. L'enjeu du LAB périurbain est de changer cette image en valorisant les initiatives menées avec une approche fondée sur quatre piliers :

- participatif : la parole est donnée aux habitants du périurbain pour qu'ils expriment leurs attentes et besoins. Un site *internet* propose des films, du *verbatim*, un recueil de besoins,...
- innovation : un prix de l'innovation sera proposé, ouvert à tous les acteurs (associatifs, collectivités, ...), soutenu par les préfectures et les réseaux d'innovation, pour capitaliser les expériences menées pour répondre au vieillissement dans les territoires périurbains.
- ingénierie : un atelier des territoires organisé avec le ministère de l'environnement.
- approche urbaine et architecturale : une valorisation des expériences urbaines et architecturales.

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question :

Comment peut-on faire, en termes de faisabilité économique et de financement de projets, pour accompagner des communes souhaitant requalifier des bâtis à destination de la création de résidences de services, ou de colocation intergénérationnelle, au regard des difficultés à mobiliser des partenaires financiers ?



Réponse :

Au-delà de l'expérimentation de revitalisation des centres-bourgs, un certain nombre de mesures ont été prises en faveur des communes rurales au cours des 18 derniers mois au travers de trois comités interministériels, animés par le Ministère de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales.

Ces arrêtés concernent notamment le déploiement de maisons de santé, de maisons de services au public, de travaux autour de la mobilité à travers la mise en place de plateformes locales. Cet ensemble de dispositifs ouverts aux communes rurales en particulier permet de porter un certain nombre d'initiatives.



Remarque :

Un point de satisfaction concernant l'AMI centres-bourgs : celui d'une nécessaire cohérence avec d'autres politiques menées sur ces territoires, concernant notamment la question de la vacance commerciale. La multiplication observée des surfaces commerciales à l'extérieur des centres-bourgs amène à s'interroger sur la transformation des centres-bourgs.

Intervention de représentantes du département de la Sarthe (direction autonomie & service logement) :

Le schéma départemental d'organisation sociale et médicosociale est un document unique qui prend en compte tous les publics (enfance-famille, jeunes, insertion, personnes âgées, personnes handicapées...) et appréhende de manière transversale toutes les thématiques telles que l'habitat ou encore le transport puisque la mobilité constitue également un enjeu.

Dans ce cadre, le département a élaboré un guide à l'intention des porteurs de projets d'habitat adapté. Le département préconise ainsi l'élaboration d'un diagnostic territorial co-construit en mobilisant à la fois les partenaires du territoire mais aussi les personnes susceptibles d'habiter dans ces résidences ou cet habitat, condition préalable à la réussite du projet.



POURQUOI FAUT-IL CONJUGUER CES 2 APPROCHES? QUELS SONT LES ENJEUX, LES OBJECTIFS POLITIQUES MIS EN AVANT? QUELS SONT LES PARTENAIRES ASSOCIÉS?

La première table ronde de la journée a permis de présenter comment, à l'échelle locale, articuler une politique d'aménagement de centre-bourg avec une politique habitat dédiée aux personnes âgées. Les représentants des conseils départementaux de la Gironde et du Finistère, de l'office départemental *HLM* de l'Orne et le maire de la Gênetouze, commune membre d'une communauté de communes rurale, ont ainsi été invités à venir partager les enseignements des démarches qu'ils ont conduites en ce sens, depuis plusieurs mandats ou plus récemment, dans leurs territoires plus ou moins attractifs.

Pourquoi et selon quelles modalités ont-ils initié ces démarches ? Comment se croisent l'approche habitat des personnes âgées et l'approche aménagement des centres bourgs ? La méthodologie employée est-elle adaptable dans d'autres territoires ? Quelles sont les conditions de réussite ? Quels sont les apports de la loi *ASV* ?

Mme Sophie PIQUEMAL souligne l'implication ancienne du conseil départemental de la Gironde sur la problématique des centres-bourgs. Dès 1996, des conventions d'aménagement des bourgs ont en effet été signées pour éviter d'avoir une «*Gironde à deux vitesses*».

Le département mène une politique globale mêlant les champs de l'habitat, du développement social et culturel, de la petite enfance, etc. Les différents profils d'élus constituant la commission habitat-logement témoignent de cette transversalité, permettant d'aborder la question du vieillissement à travers ces différents prismes.

Les centres-bourgs occupent une grande place dans les politiques territoriales et des solidarités car, situés pour certains dans le «*croissant de pauvreté*» de la Gironde, ils constituent en outre un point d'appui du maillage territorial. 70 communes structurantes dont 25 plus fragiles ont ainsi été identifiées dans le plan départemental de l'habitat (*PDH*) approuvé en 2015 qui comporte une orientation dédiée à l'aménagement des centres-bourgs.

Pour affirmer son engagement en faveur du logement, compétence non obligatoire des conseils départementaux, le département, délégataire des aides à la pierre, a créé une direction habitat et urbanisme (*DHU*) qui accompagne les collectivités dans l'élaboration de leur stratégie. Des subventions sont également mobilisables pour engager des études. La Réole constitue un bel exemple de projet d'habitat participatif né de l'initiative d'habitants (personnes âgées et plus jeunes) résidant en périphérie de la commune et ayant décidé de revenir vivre dans le centre-bourg.

En 2017 le département envisage la mise en place d'un groupe d'intervention à travers un dispositif nommé le «*fabriqueur d'habitat*» pour soutenir les expérimentations et/ou innovations en faveur du développement social.



▲ Sophie PIQUEMAL, présidente de la commission habitat-logement au conseil départemental de la Gironde

Ressources

Pour plus d'informations sur les démarches présentées dans cette table ronde, consulter le [recueil](#) en ligne.

Le conseil départemental du Finistère a initié deux appels à manifestation d'intérêt (AMI) qui se réfèrent explicitement à la double vocation des départements d'appui à l'ingénierie technique dans le domaine de l'habitat d'une part, issue de la loi NOTRe et d'action sociale en direction des personnes âgées d'autre part. L'AMI «revitalisation de l'habitat en centres-bourgs» s'adresse à des communes rurales ou périurbaines émergentes, identifiées comme telles dans le plan départemental de l'habitat (PDH). Il vise un objectif d'aménagement du territoire, de limitation de l'étalement

de celles-ci à anticiper leur vieillissement.

La localisation du projet et la démarche multipartenariale figurent parmi les critères d'éligibilité du projet.

En effet, il s'agit à la fois de prendre en compte un objectif d'aménagement local (redynamisation, attractivité,...) et un public cible pour répondre à leurs besoins.

La mobilisation de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, réseau gérontologique, CLIC, centres sociaux, etc.) doit permettre d'élaborer un diagnostic et un recueil des besoins. La commune candidate doit expliciter les modalités de mobilisation de ses partenaires pour construire une réponse adaptée à son territoire.

Le financement du dispositif a été validé dans le courant de l'été 2016. Concernant la phase étude-ingénierie en amont du projet, sur le même principe que l'AMI revitalisation centres-bourgs, le conseil départemental s'engage à hauteur de 20% du montant de l'étude (analyse des besoins, faisabilité architecturale, technique et financière) plafonné à 10000€. Ensuite, l'objectif étant de produire du logement à destination des personnes âgées éligibles au logement social, plusieurs systèmes d'aides se cumulent. Des aides forfaitaires au logement s'appliquent dans le cadre de la politique de droit commun du conseil départemental, à travers la délégation des aides à la pierre. Ces aides forfaitaires sont bonifiées pour les opérations d'acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, en secteurs denses.

Pour couvrir les coûts liés au caractère innovant du projet (aménagement des abords du logement, surcoûts architecturaux, domotique, niveau de performance énergétique...), un financement supplémentaire de 100K€ est prévu.

Aucune condition n'est spécifiée en amont sur le contenu du projet pour donner une plus grande latitude sur le caractère innovant et singulier du projet à définir par les parties prenantes.



▲ Guillaume BRILLANT, chargé de projet mission habitat durable au conseil départemental du Finistère

urbain. Pour autant, s'interroger sur les modalités de revitalisation des centres-bourgs nécessite de prendre en compte le profil des habitants de chaque commune et en particulier du centre bourg : statut d'occupation, âge, niveau de revenus. Le rapprochement des deux thématiques s'opère donc naturellement.

Le second AMI «solutions d'habiter pour personnes âgées autonomes» constitue une déclinaison opérationnelle tant du 4^e schéma gérontologique départemental que du PDH. L'AMI s'adresse à des collectivités identifiées dans le PDH comme pôles d'équilibre ou secondaires, plus peuplées et mieux équipées en services.

Les communes candidates, confrontées à des processus de vieillissement, doivent témoigner d'une réelle intention politique en explorant diverses solutions possibles du maintien à domicile en intégrant la notion de parcours résidentiel des personnes âgées et la capa-

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Quelles propositions d'interventions au regard du fonctionnement des différents marchés ?

Le PDH définit des gammes de communes (communes rurales, rurales émergentes, communes pôles et agglomérations) pour lesquelles des enjeux ont été identifiés. Toutes les communes sont concernées par les mêmes enjeux mais à des degrés différents. Par exemple, la problématique relative au parc ancien est plus forte dans les villes moyennes et dans les agglomérations. La réhabilitation des copropriétés est un enjeu plus prégnant dans les agglomérations. Le fait de contenir l'étalement urbain est un sujet identifié comme plus sensible en communes rurales, etc. L'AMI «solutions d'habiter pour les personnes âgées» vise les communes pôles secondaires qui ont une fonction de centralité à échelle d'un bassin de vie, parce qu'elles sont dotées d'équipements (collèges, transports interurbains du département,...). Ces communes ne sont pas homogènes au regard du fonctionnement du marché. Dans une commune littorale et attractive, où des villages seniors voient le jour, la collectivité réfléchit à une offre de logements abordables pour des personnes âgées plus modestes. Le point clé constitue le foncier. Le département encourage les élus locaux à anticiper, à saisir toutes les opportunités foncières situés aux emplacements stratégiques sur leurs territoires, en mobilisant tous les partenaires et outils existants. Au-delà de ses missions classiques de portage foncier, l'EPFR Bretagne vient ainsi de décider la création d'un fonds de minoration foncière, pour octroyer des subventions aux communes pour les acquisitions foncières en centre-bourg.

▶ **S**itué dans le sud de la Normandie, comptant moins de 290 000 habitants, l'Orne est un département rural caractérisé par une désertification médicale, une démographie plutôt atone et un vieillissement accéléré de sa population. Conséquence de la désindustrialisation du territoire, des pertes d'emplois et du départ de populations actives, l'accélération du vieillissement s'est également accompagnée d'une paupérisation de la population âgée. Le vieillissement constitue depuis quelques années un enjeu majeur pour le département qui souhaite en faire un atout pour le territoire en lien avec les nouvelles technologies et le développement des métiers d'aide à la personne.

Pour *Orne Habitat*, premier bailleur social départemental avec un parc de 11 000 logements, l'objectif est de proposer des solutions innovantes pour répondre aux besoins d'un public âgé, notamment en adaptant son parc aux nouveaux besoins. Fin 2015, les plus de 60 ans représentent 32% des occupants dans le parc d'*Orne Habitat*. *Orne Habitat* enregistre des demandes de mutations de locataires âgés qui souhaitent se rapprocher des services et commerces en centre-ville ou en centre-bourg et intégrer des logements plus accessibles. Ceci génère une tension de la demande ciblée sur des résidences avec ascenseur ou des logements accessibles en rez-de-chaussée bien situés. En effet, 79% des logements du parc d'*Orne Habitat* sont en collectif et seulement 16% comportent un ascenseur. Le taux de vacance du parc s'élève à 6% (contre 2,5% en moyenne régionale). Il représente plus de 600 logements, en dehors de la vacance stratégique. Il traduit bien une certaine **inadéquation du parc avec les besoins liés au vieillissement**.

Ce contexte et ces constats ont amené le conseil d'administration de l'office à inscrire comme **axe de développement de son plan stratégique de patrimoine (PSP) 2015-2024** la production de logements à destination des séniors pour répondre aux enjeux du territoire et lutter contre la vacance. En matière de programmation, l'office s'est ainsi fixé l'objectif de rendre adaptables tous les logements de plain-pied (individuel ou collectif RDC).

Comme le territoire fait face à une **désaffection de l'initiative privée**, les collectivités territoriales sollicitent les opérateurs publics pour compenser l'absence d'investisseurs privés sur le marché. En tant que bailleur social rattaché au département, *Orne Habitat* a une mission d'aménagement du territoire mais aussi de soutien envers les collectivités.

A l'occasion de la réflexion menée dans le cadre de la mise en œuvre du **label «Habitat seniors services»**, des critères ont été définis en vue du déploiement d'une nouvelle offre dédiée à ce public (proximité des commerces et services, possibilité de se déplacer...). La localisation du projet en tenant compte de la topographie des bourgs est ainsi prépondérante pour éviter la vacance ultérieure et garantir l'accessibilité pour des personnes à mobilité réduite.

La **composante économique du projet** est également à analyser eu égard à la paupérisation des personnes âgées pour parvenir à un loyer de sortie compatible avec leurs ressources. Quand les demandes d'intervention en centre-bourg induisent des surcoûts (ré-



▲ Catherine SOULARD,
directrice-adjointe d'*Orne Habitat*

habilitation, démolition), la collectivité doit s'impliquer pleinement. La recherche de solutions innovantes nécessite donc un partenariat financier fort

A titre d'illustration, Catherine SOULARD indique qu'*Orne Habitat* a accompagné une commune pour réaliser quatre logements, tous à destination des seniors avec expérimentation de deux logements domotisés. Différents partenaires ont contribué au projet, notamment pour financer l'équipement domotique.

« *Ces quatre logements ont rencontré un énorme succès. D'habitude, nous n'avons pas de demandeur. Là, nous avons enregistré une trentaine de demandes !* »

Ces logements, réservés à la commune, ont été attribués au public identifié lors du financement de l'opération. Il s'agit d'une première expérimentation dont les modalités ne seront pas nécessairement duplicables sur d'autres communes car les situations et les moyens mobilisables sont à chaque fois singuliers.

A la recherche de montages juridiques et partenariats financiers pérennes pour poursuivre l'expérimentation sur des friches de centres-bourgs, *Orne Habitat* s'est rapproché de l'établissement public foncier (EPF) de Normandie pour affiner les montages juridiques et travailler en co-maîtrise d'ouvrage. Le parc naturel régional (PNR) de Normandie a également lancé un appel à projet pour soutenir des projets de collectivités attractives disposant de friches en centre-bourg pour les restructurer.



▲ Guy PLISSONNEAU,
maire de la Genétouze en Vendée

Après ces témoignages mettant en exergue la transversalité des initiatives conduites, les intervenants ont été invités à faire part de leur point de vue sur les apports de la loi ASV et la nécessité de formaliser au plan juridique les formules intermédiaires entre le domicile et l'établissement. Pour les intervenants, la loi ASV contribue indéniablement à favoriser la rencontre des politiques et des divers acteurs de la gérontologie et de l'habitat, au plan national mais aussi local, l'enjeu étant de développer une approche du vieillissement qui ne se limite pas au sujet de la perte d'autonomie. La question du vieillissement et des enjeux afférents obligatoirement abordée dans les PLH supposera par exemple que les réponses apportées soient construites en lien avec les acteurs du vieillissement (CLIC, EHPAD...).

En matière de formules intermédiaires entre le logement et l'établissement, la loi ASV s'est surtout intéressée aux formes d'habitat bien visibles, bien identifiées, telles que les résidences services en copropriété ou locatives ; elle en a renforcé le cadre juridique et a opéré un *distinguo* entre les résidences services de première génération, déjà inscrites dans le code de la copropriété depuis la loi *Engagement National pour le Logement* de 2006 et les résidences services de deuxième génération, locatives, à qui le code de la construction et de l'habitation (CCH) consacre désormais une section spécifique ². Si le bouillonnement des pratiques locales émergentes pour répondre à la diversité des besoins des publics âgés, notam-

² Consulter «le logement et la loi ASV du 28.12.2015», note ANIL de janvier 2016.

La commune s'est intéressée au devenir des personnes âgées depuis le début des années 2000. Sur un territoire considéré comme largement suréquipé, d'un projet de MARPA (maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie), les élus ont évolué, avec le partenariat du bailleur social *Vendée Habitat*, vers un projet de construction en cœur de bourg, face aux deux écoles, de dix logements locatifs accessibles (T3 de 88m², avec garage) dédiés aux personnes âgées : le *village de la Vallée verte* a vu le jour en 2007. Pour prolonger cette démarche, la commune a engagé un **projet global de redynamisation commerciale** en investissant à 200m du *village de la Vallée verte*, pour créer des locaux commerciaux (supérette et bar tabac relocalisés, boulangerie, ...). Les élus se sont impliqués dans le recrutement des nouveaux gérants de la supérette afin qu'ils assurent également l'activité de traiteur pour pourvoir aux besoins des personnes âgées

Les élus ont profité en outre d'une **opportunité foncière** en cœur de bourg, entre le *village de la Vallée verte* et les commerces, pour l'acquérir en lien avec l'EPF de Vendée. Parallèlement, une **étude prospective** de besoins des personnes âgées dans 10 ans a été conduite avec le bureau d'études CERUR. Sur cette emprise foncière, la commune envisage de construire 14 nouveaux logements pour personnes âgées, à proximité immédiate de la bibliothèque pour générer des flux et contribuer à l'animation du bourg.



▲ Table ronde animée par Béatrice HERBERT de l'ANIL

ment au regard de leurs ressources, n'est pas abordée par la loi, les intervenants le regrettent peu, considérant qu'il faut garder un cadre assez souple pour permettre l'innovation et la créativité. «*Il faut laisser aux acteurs de terrain le temps de créer, d'imaginer et de tester ce qui fonctionne ou non, pour légiférer ensuite*». ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Questions :

Un représentant de la communauté urbaine d'Arras s'interroge : on a peut-être trop promu les aides à la rénovation de l'habitat pour le maintien à domicile en oubliant que cela ne répondait pas nécessairement aux souhaits de tout le monde. Ceci peut expliquer la faiblesse du nombre de dossiers de maintien à domicile enregistrés, être le signe d'une demande d'offre alternative pour ne plus rester emmurés dans sa solitude. Si on envisage un changement de statut d'occupation, qui peut apporter du conseil patrimonial et fiscal, jusqu'où et comment conseiller ? Quel partenariat imaginer avec les ADIL ou les notaires ?

Point de vue de SOLIHA

L'accompagnement de l'Anah sur le maintien à domicile via les aides à l'amélioration de l'habitat pour adapter l'habitat ou pour améliorer les performances énergétiques, constitue un enjeu majeur. Si les objectifs des OPAH ou PIG ne sont pas atteints, peut-être y a-t-il un problème d'appropriation par ces propriétaires de l'amélioration de leur habitat.

On constate aujourd'hui que beaucoup de propriétaires occupants, après avoir adapté leur logement envisagent ensuite une amélioration de la performance énergétique pour réduire les charges d'énergie et maintenir leur pouvoir d'achat.

SOLIHA propose une approche patrimoniale et fiscale, au-delà du montage financier pour savoir s'il faut conserver le patrimoine, le transmettre.

Dans certains cas, SOLIHA oriente des personnes âgées vers un viager pour financer les travaux à opérer.

Intervention de l'ANIL

Les ADIL répondent à des questions émanant des personnes âgées elles-mêmes mais aussi de leurs descendants en matière de droit selon le statut d'occupation notamment, mais aussi de montage financier sous l'angle des types d'aides mobilisables au titre des travaux d'adaptation (subventions, prêts mais aussi aides fiscales sous forme de crédit d'impôt).



DÉMÉNAGEMENT CHOISI, DÉMÉNAGEMENT SUBI: PARCOURS RÉSIDENTIEL DES PERSONNES ÂGÉES ?

Deux points de vue ont été sollicités émanant successivement d'un philosophe puis d'un géographe. Éric FIAT, philosophe, a posé un regard positif et serein sur le vieillissement. Mickael BLANCHET, géographe, a fait part de ses travaux sur les différentes mobilités, les parcours divers de ce public de personnes âgées hétérogène. Dans un [rapport](#) de juillet 2016 sur le maintien à domicile des personnes âgées, la *Cour des comptes* souligne en effet la nécessité de mieux connaître leurs besoins mais aussi leurs parcours. L'institut national de prévention et d'éducation pour la santé (*Inpes*), lors d'un [colloque](#) organisé fin 2015, pointait quatre aspects de l'approche multifactorielle de la mobilité des personnes âgées à aborder: "explorer les environnements favorables, renforcer les comportements protecteurs, étudier la réciprocité entre mobilité et lien social, et enfin penser des lieux de vie comme source de mobilité multifactorielle."

Éric FIAT a évoqué la difficulté que l'homme a à trouver sa place dans le monde, son coin, faute d'en avoir le mode d'emploi. Citant Bergson «*l'instinct trouve sans chercher*», Éric FIAT a souligné que l'homme, pauvre en instinct, à la différence de l'animal, peine en effet à trouver sa place. L'homme est ainsi un animal désorienté car a perdu cette orientation de la vie que l'instinct donne à l'animal. Pour Bachelard dans *La poétique de l'espace*, la maison constitue le lieu où l'homme doit vivre, son coin dans le monde. La maison aide l'homme à dépasser ses inquiétudes, sa désorientation primitive. Il distingue la maison du logement. Le logement, bien que protecteur, est anonyme, homogène à la différence de la maison que l'on s'approprie pour réellement l'habiter. Éric FIAT souligne le rapport entre soi et le chez-soi, le *domus* (maison) et le *dominus*, maître de céans, souverain. Le vieillissement pose la question de la désorientation potentielle des personnes âgées et donc de la pérennité de cette vie à la maison, «*asile pour le cœur, refuge pour l'âme*». L'éventuel placement en institution des personnes âgées peut être vécu comme «*un arrachement violent*» par la personne âgée concernée. Aux termes de «*maintien à domicile*», Éric FIAT préfère l'expression «*soutien à domicile*». En effet, l'âge venant, la maison peut devenir «*un lieu infernal*» pour diverses raisons (solitude, huis clos aidant/aidé, violence, maltraitance, ...). A la différence de la solitude choisie, provisoire, source de plaisirs pour ne plus avoir à jouer le rôle de la comédie sociale: «*enfin seul(e), j'enferme tous les autres dehors !*», la solitude subie par la personne âgée, condamnée à l'attente de visiteurs éventuels, peut devenir pesante. Pour y échapper, la personne



▲ Éric FIAT, professeur des universités, responsable du master d'éthique à l'université Paris-Est Marne-la-Vallée, directeur-adjoint du laboratoire de recherche LIPHA-PE

âgée peut alors souhaiter entrer en institution. Comment dès lors s'approprier ce lieu ? Comment conserver sa souveraineté (*dominus*) sur son univers auditif, olfactif, tangible ? Comment décider de son environnement sensible ? Comment prendre ses repères ? Éric FIAT invite à proposer des solutions sur-mesure aux personnes âgées plutôt que du prêt-à-porter pour qu'elles puissent s'approprier ce nouveau lieu.

Ressources

Pour poursuivre la réflexion, lire les [textes](#) d'Éric FIAT sur la vieillesse.

S'appuyant sur les travaux menés dans le cadre de sa thèse intitulée [Politiques de la vieillesse dans la région Pays de la Loire](#) d'une part et ceux préparatoires à l'atlas sur le vieillissement de la population française dont la parution est programmée en 2017 chez A. Colin, Mickaël BLANCHET a proposé une lecture géographique du vieillissement. Il a ainsi évoqué les différents types de parcours des personnes âgées, les différents facteurs (familiaux, économiques, sociologiques, ...) qui influent sur la manière dont on vieillit sur un territoire. *Voir schéma ci-dessous.*

D'un point de vue territorial, le croisement d'indicateurs (âge, sexe, ressources, statut d'occupation) permet de décliner différents profils de personnes âgées et d'observer également des mécanismes de ségrégation plus prononcés sur certains espaces.

Selon lui, on observe ainsi, au-delà de l'hétérogénéité spatiale, une «*onde de vieillissement*» c'est-à-dire des déplacements de personnes âgées issus des milieux ruraux vers les pôles urbains ou communes dynamiques. Ceci se traduit par une surreprésentation de ces ménages (primo-arrivant retraités) sur l'arc Atlantique, la région parisienne, la Dordogne, ou encore l'arc méditerranéen. Par contraste, il signale une plus grande sédentarité résidentielle sur le quart nord-est.

Ces dynamiques démographiques posent la question des comportements et des stratégies résidentielles. Mickaël BLANCHET propose une grille de lecture selon la mobilité résidentielle d'une part et les choix et contraintes d'autre part

En matière de territorialisation de la politique de vieillesse, Mickaël BLANCHET souligne la segmentation des politiques de la vieillesse, fortement polarisées autour des enjeux médicaux, liés à la perte d'autonomie. Citant les études conduites sur les «*territoires de vie des personnes âgées*», Mickaël BLANCHET rappelle que ceux-ci dépassent rarement un rayon de 500 mètres. Ce périmètre qui tend à se contracter avec l'âge pose la question du lien entre habitat et environnement socio-spatial. ■

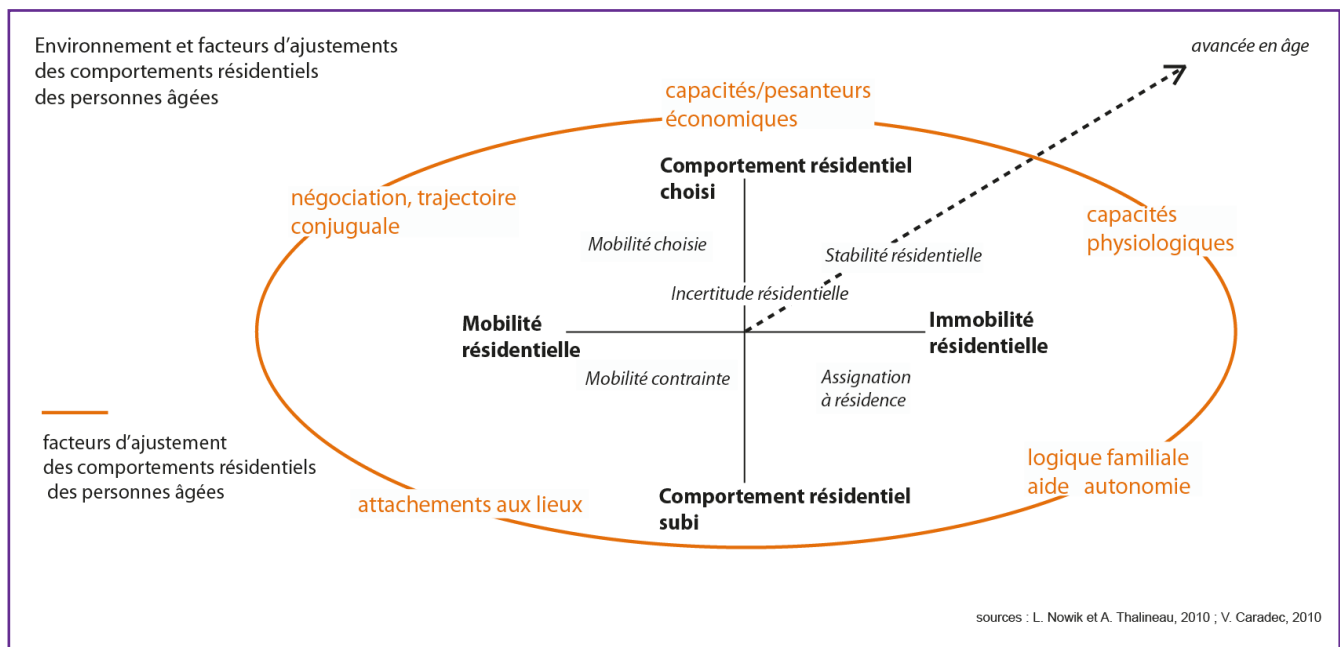


▲ Mickaël BLANCHET, géographe, 2L2S, REIACTIS

Ressources

À voir : [l'exposition](#) proposée par le *Gérontopôle* des Pays de la Loire, sur le programme de recherche *Longévité, Mobilité, Autonomie (LMA)*, à la maison régionale de l'autonomie et de la longévité.

À lire : le [rapport](#) issu de la recherche-action "projets de vies et mobilités durables pour bien vieillir en 2030" dans la Manche



sources : L. Nowik et A. Thalineau, 2010 ; V. Caradec, 2010

COMMENT CO-CONSTRUIRE UN PROJET AVEC LES PERSONNES ÂGÉES ?

Cette deuxième table ronde a été consacrée à des approches très opérationnelles. Comment recueillir la parole des futurs occupants âgés, comment concevoir avec eux leurs futurs logements en réfléchissant notamment aux services à associer ? Quel modèle économique retenir ? À partir d'illustrations très locales, la réflexion a ensuite été étendue à d'autres échelles d'intervention. Cette séquence a aussi permis de dialoguer avec une des 2 étudiantes porteuses du projet *en voiture simone tour* pour comprendre les origines de leur démarche et échanger sur les enseignements de leur périple estival.

Suite au film « *domicile partagé, sourire retrouvé à Donzacq* » projeté en début de séquence, Christine FOURNADET, présidente de la communauté de communes des *Coteaux et vallées des Luys* (regroupant 16 villages et moins de 8.000 habitants) dans les Landes, a rappelé l'origine du projet. La réflexion a été engagée à l'occasion du 1^{er} programme local de l'habitat (PLH) 2010-2016 qui visait l'accompagnement à la mise en place de domiciles regroupés, pour ajouter un autre maillon au parcours résidentiel, entre logement autonome et institutions. 2 EHPAD existent sur le territoire.

Le domicile regroupé de Donzacq, livré en 2014, se compose de six appartements, quatre T2 et deux studios, un jardin et une terrasse exposée au sud. Les résidents disposent également de l'ensemble des services en matière de maintien à domicile (portage de repas, services d'aides à domicile, ...).

Ce projet traduit la réelle volonté politique de la communauté de communes pour agir en faveur de cette population vieillissante rurale, éloignée des centres-bourgs et des services, en leur proposant une réponse alternative à l'entrée en EHPAD, en cœur de bourg, à deux pas de l'école.

Cette opération, réalisée par SOLIHA, présente un triple intérêt adapté aux caractéristiques du territoire :

- Intervenir en faveur de personnes âgées à faibles ressources, notamment pour les retraités du monde agricole. En ce sens, le montage financier réalisé par l'opérateur permet d'obtenir des loyers résiduels très faibles.
- Réhabiliter un grand bâtiment d'un village de 500 habitants en plein centre-bourg,
- Favoriser la reprise du bâti ou d'exploitations agricoles, en libérant des corps de fermes en campagne, même si ce dernier objectif n'est pas pleinement atteint à ce jour.

«*Est-ce que les résidents sont bien chez eux ? Oui car, chaque fois que nous avons reçu des élus en quête d'idées à adapter dans leurs territoires, chacun des occupants était fier de montrer son chez-lui.*»



▲ Christine FOURNADET, présidente de la communauté de communes des Coteaux et vallées des Luys

La réussite du projet se mesure en effet à travers la **forte appropriation des logements par les locataires.**

Le déménagement a constitué l'étape la plus difficile dans le parcours des personnes âgées, locataires ou propriétaires, mais, une fois le pas franchi, ils se sont très bien adaptés à leur nouvelle vie. Comme le précise une occupante dans le film « *j'ai beaucoup pleuré en venant ici mais maintenant je suis très bien* ». Il a fallu quitter 100-150m² en campagne pour emménager dans 30m² à 50 m². Les logements de 50m² sont plus faciles à louer que les plus petits. Bien conçus, ils pourraient accueillir des couples même si uniquement des personnes seules sont aujourd'hui locataires.

L'espace commun, imaginé à l'origine pour être partagé entre résidents, est finalement mobilisé pour l'accueil des familles ou personnes de l'extérieur.

Le modèle économique de cette expérience n'est guère duplicable. Dans sa globalité, le projet avoisine en effet 500K€ et la communauté de communes a contribué à hauteur de 192K€.

Aujourd'hui, sur les 16 villages de la communauté de communes, 14 souhaitent développer le même projet, mais les finances locales ne le permettent pas. La piste d'un EHPAD à rénover est explo-



▲ Josette LABEGUERIE,
directrice SOLIHA Landes

rée en transformant un ensemble de pavillons des années 1970 (changement d'usage) pour accueillir des services de proximité pour les résidents (coiffeur, kinésithérapeute,...) sous réserve de parvenir à un loyer résiduel abordable.

Pour Josette LABEGUERIE, directrice SOLIHA Landes, l'objectivation des besoins a constitué un préalable indispensable à la réussite du projet. L'ancrage territorial des personnes âgées en milieu rural et l'attachement à la propriété familiale rendent particulièrement complexe toute démarche de changement de domicile. Des rencontres individuelles, en présence des élus locaux très impliqués, ont permis de visiter chaque logement, d'évaluer les modes d'habiter et d'échanger sur les besoins et envies des personnes âgées et ainsi d'affiner progressivement le projet, d'adapter l'offre locative. Elles ont également servi à familiariser ce public à l'idée du changement.

Pour porter un tel projet, l'échelle communale n'est pas suffisante. Le bâti ancien, en plein cœur de bourg, a été cédé à l'euro symbolique à la communauté de communes qui a conclu un bail à réhabilitation avec SOLIHA pour réaliser les travaux et conserver la gestion immobilière sur 32 ans.

Un large partenariat financier a été mobilisé. Toutefois, malgré une volonté politique forte, la pérennité des modalités d'intervention des financeurs dans la durée du projet ne constitue pas un exercice facile et les tours de table peuvent se démultiplier dès lors que les politiques des partenaires changent d'une année à l'autre. Ce type de montage et de partenariat est d'autant plus nécessaire que l'on s'adresse à un public aux ressources très modestes (632€/mois de retraite en régime général en Aquitaine, moins pour les retraités du monde agricole). Grâce au financement en prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), on parvient à un loyer aux alentours de 180€/mois, charges de chauffage comprises, avec un niveau d'efficacité énergétique (étiquette B), auquel se rajoute le service de portage de repas. L'effort communautaire pour équilibrer l'opération a été très important pour parvenir à ce niveau de reste à charge pour les occupants.

Cette opération a permis de donner le jour à trois autres projets sur le département, dont deux projets portés au niveau intercommunal. «Produire du logement d'insertion constitue une de nos marques de fabrique». SOLIHA, via les baux à réhabilitation ou emphytéotiques, s'inscrit en complémentarité de l'offre proposée par l'OPH 40 (XL Habitat) qui recherche des opérations en pleine propriété.

Au-delà de cette opération à Donzacq, SOLIHA a répondu à un appel à projet émanant de la MSA relatif aux retraités du monde agricole pour réaliser une étude de besoins et évaluer les demandes.

Trois communautés de communes ont lancé des «mini-PLH» sur la thématique des personnes âgées pour évaluer les besoins sur l'ensemble de leur territoire et identifier les secteurs pour développer et mailler, à partir d'une maison de retraite, ce type d'habitat groupé. Plusieurs sites sont déjà ciblés pour l'implantation des projets. SOLIHA Landes assure également une mission relative au vieillissement sur la nouvelle Aquitaine dans le cadre du programme d'investissement d'avenir (PIA) avec la Caisse des dépôts. La candidature de SOLIHA a été retenue en juin 2015 afin de promouvoir trente projets d'habitats groupés sur l'ensemble de la nouvelle région et deux résidences hôtelières à vocation gérontologique. ►

▶ **A**près cette illustration de démarche opérationnelle construite à partir des besoins recensés localement, Fanny LE MOAL, étudiante en communication a été invitée à présenter les belles expériences locales impliquant des aînés et témoignant de la solidarité intergénérationnelle, découvertes lors du tour de France en 4L effectué l'été passé avec son amie Énora GOULARD, dans le cadre d'un projet participatif intitulé «*En voiture Simone*».

À 20 ans, les 2 étudiantes ont bien conscience que leur démarche est singulière. Étudiantes, seules dans leur studio de 15m², confrontées à la solitude, elles se sont interrogées sur ce que vivaient leurs grands-mères, veuves depuis plus de 20 ans. Elles ont alors recherché les associations, clubs, (...) qui œuvraient contre la solitude des personnes âgées. Elles ont identifié des démarches isolées, éparses qu'elles ont souhaité mettre en lumière pour les essayer sur le territoire.

Grâce au financement participatif dont elles ont bénéficié (*kisskissbankbank*), elles sont donc parties en juillet 2016 filmer ces expériences, le reportage ayant d'ailleurs été projeté lors de l'atelier dans une version non finalisée.

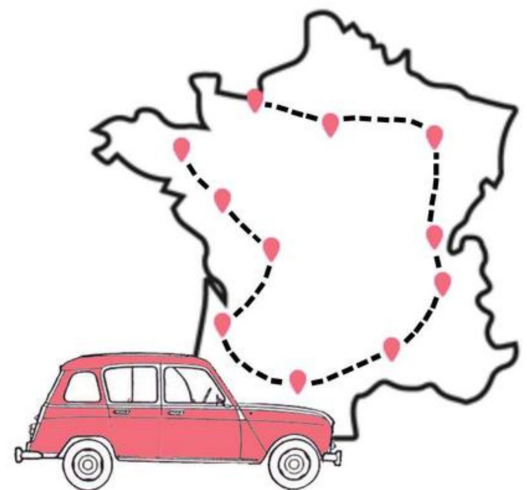
Le trait commun aux 12 initiatives présentées, c'est la mobilité et le besoin pour les personnes âgées d'être stimulées par la jeunesse car «*les jeunes ça maintient en vie*». Leur reportage qui témoigne de différentes initiatives en matière de déplacements, nourriture, logement, culture a enthousiasmé les intervenants et participants de l'atelier, notamment parce que ces initiatives ne sont pas nécessairement compliquées à reproduire.

Leur [reportage](#) a en effet ouvert des perspectives. Dans le *Village des aubépains* à Rouen, l'*EHAPD* dispose d'une chambre d'hôte, bientôt disponible sur *Airbnb*, ainsi que d'une place de village avec une rue commerçante. Pour lutter contre l'image de résidence médicalisée, chacun est domicilié dans une rue (*rue des étourdis, place des plaintes, rue des farceurs...*) et possède une boîte aux lettres. Le parcours de soin est illustré au moyen de photos. Les blouses médicales sont bannies. Autant de détails, simples à mettre en œuvre, qui concourent au bien-être des occupants et à leur appropriation des lieux.

Concernant l'initiative de cantine partagée, mise en place à l'initiative des personnes âgées, le maire de la Genétouze a été séduit: «*faire déjeuner des personnes âgées à la cantine de l'école c'est facile et je pense qu'on va le mettre en place*». Quelques intervenants se sont également montrés intéressés par l'acquisition de triporteurs auprès de l'[association à vélo sans âge](#) pour offrir aux personnes âgées des sorties à vélo grâce à des bénévoles qui pédalent. ■



Notre parcours



▲ Extraits du site internet

<https://envoituresimone2016.wordpress.com/>

Ressources

À lire : un ouvrage tiré de la thèse de Mélissa PETIT, sociologue « *Les retraités : une richesse pour la France* » parue chez *L'Harattan* en 2016.

Interview également disponible sur le [site](#) de Leroymerlin source

En conclusion

L'*embarquement* du vieillissement dans les politiques d'habitat constitue un processus pluridisciplinaire à construire. Les divers témoignages entendus lors de l'atelier ont souligné la faisabilité et la pertinence d'une telle démarche en centre-bourg et la nécessité d'innover, d'expérimenter localement via par exemple des dispositifs (AMI en Finistère, *fabriqueur d'habitat* en Gironde) ou le recours au *label habitat seniors services* pour Orne Habitat.

L'offre d'habitat s'enrichit ainsi progressivement. Diverses formules, alternatives au maintien (ou soutien) à domicile, sont expérimentées, bien intégrées en coeur de bourg, en associant les personnes âgées à la conception de leur solution-logement pour réaliser du *sur-mesure* et optimiser ainsi leur appropriation future des lieux. Cet émiettement de formules rend cependant compliquée leur identification et leur capitalisation pour les essayer, en les adaptant aux contextes locaux.

Chacun des projets se construit en fonction du maillage des équipements existants ou projetés, des partenariats pré-établis ou noués à cette occasion pour parvenir à transformer les opportunités foncières captées en solutions-logements adaptées aux besoins des publics cibles, aux ressources parfois très modestes.

Localement, le degré de connaissances des personnes âgées, de leurs parcours résidentiels et de leurs besoins est très variable. La définition de la tranche d'âge considérée est par exemple plurielle. Si, dans plusieurs des initiatives présentées dans le reportage d'*Envoituresimone*, les retraités constituent une richesse, une opportunité d'animation locale, en revanche, dans les dossiers des lauréats de l'AMI *Centres-bourgs* organisé par le CGET en 2014, le vieillissement apparaît souvent comme un phénomène à maîtriser, une charge supplémentaire et non pas comme un levier de développement (transmission des savoirs, tissu associatif,...).

Signe que ce sujet de l'articulation des approches vieillissement et aménagement des centres-bourgs est porteur, plusieurs participants ont signalé vouloir se mobiliser sur cette thématique dans leur territoire. Ainsi, l'*Adil* des Yvelines, qui compte plus de 150 communes rurales, envisage d'organiser un colloque en 2017. De même, la DREAL Alsace va lancer une démarche opérationnelle pour produire une boîte à outil pour mieux articuler politique habitat et politique sociale.

Autant de manifestations à relayer par chacun des membres du réseau *Forum* pour contribuer à la diffusion multicanale des expériences locales ! ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016
Une production du *Groupe de Travail Politiques territoriales*
(Copilotes du groupe : Claire DELPECH, Béatrice HERBERT
et Dominique BRÉSARD)
Photos : *Envoituresimone*
Direction, conception, et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 14 membres

www.forumhabitatprive.org