

VIEILLISSEMENT / SENIORS

➔ Contexte

En 2011, 30,4 % des locataires du parc social (4,4 millions de logements) étaient âgés de 60 ans et plus selon les estimations de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) 2012. Parmi eux, 11,2 % avaient plus de 75 ans. Du fait du vieillissement de la population, de l'arrivée à l'âge de la retraite de personnes ayant des parcours professionnels incomplets et de très petites retraites, la part des seniors parmi les locataires du parc social et les demandeurs devrait encore progresser dans les années à venir.

Selon l'Insee, en 2006, 47 % des locataires du parc social de plus de 65 ans appartenaient au quartile le plus modeste de la population (ayant moins de 930 euros de ressources par mois) et 33 % au deuxième quartile : 80 % des ménages âgés logés par les bailleurs sociaux appartenaient donc à la moitié la plus modeste de la population (ayant moins de 1 380 euros de ressources par mois).

Or les seniors souhaitent dans leur grande majorité rester le plus longtemps possible à leur domicile. Mais ce maintien à domicile doit se faire dans les meilleures conditions. **Aussi, la prise en compte des questions liées au vieillissement est clairement identifiée par les organismes Hlm comme un enjeu fort des décennies à venir.**

Il s'agit pour eux de poursuivre l'adaptation de leur parc afin de répondre à l'ampleur des besoins, en développant notamment des partenariats avec les acteurs de l'accompagnement du vieillissement qui œuvrent au maintien à domicile des locataires âgés. En parallèle, les organismes Hlm sont de plus en plus sollicités par les élus pour développer des réponses dédiées à ce type de population.

Le portage par les bailleurs sociaux d'opérations spécifiques pour les personnes âgées constitue une alternative à l'établissement spécialisé, lorsque le logement de la personne âgée ne répond plus totalement à ses besoins, qu'elle ne peut accéder financièrement aux résidences de services et ne souhaite pas intégrer un établissement spécialisé.

➔ Les politiques d'accompagnement du vieillissement des locataires par les organismes Hlm

Conscients de toutes ces évolutions, les organismes Hlm anticipent les besoins liés au vieillissement, adaptent leurs plans de stratégie patrimoniale (PSP) et leur gestion locative et de proximité aux spécificités des seniors. Ils ont ainsi progressivement inclus la question du vieillissement dans la définition même de leur stratégie patrimoniale, identifiant les programmes accessibles, présentant les caractéristiques favorables à l'accueil de personnes vieillissantes (localisation, environnement, proximité des commerces et services de santé, etc.). En s'appuyant sur les immobiliers, les organismes Hlm définissent des objectifs d'amélioration des logements. Les programmes de travaux sont le résultat d'un compromis entre les besoins des personnes et les contraintes du bâti, dans un souci de maîtrise des coûts.

La réalisation de ces travaux nécessite une technicité particulière car elle requiert une connaissance approfondie des besoins des personnes âgées. Les organismes Hlm se sont ainsi progressivement professionnalisés pour réaliser une évaluation pertinente des travaux, notamment avec l'appui de référentiels.

Ils ont également adapté leur gestion locative et de proximité afin de répondre au mieux aux besoins spécifiques des personnes âgées et ont développé une offre de services locatifs adaptés. Ils se sont dotés de moyens spécifiques (recrutements, formation de leurs collaborateurs à l'accueil et au suivi des locataires vieillissants). Certains organismes proposent par exemple, en cas d'adaptation des logements, un accompagnement particulier des personnes âgées, en amont et pendant la période de travaux pour prévenir toute difficulté. En effet, la réalisation de travaux peut déstabiliser la personne âgée avec un risque important de perte de repères).

De manière générale, les organismes Hlm développent des partenariats avec les acteurs de l'accompagnement du vieillissement et de l'action médico-sociale sur le territoire : conseil général, centre local d'information et de coordination (CLIC), associations, prestataires de services pour lutter contre

VIEILLISSEMENT / SENIORS

l'isolement et apporter des services aux locataires âgés... Ils jouent également un rôle de veille et d'alerte des partenaires sur les situations les plus fragiles.

Concernant l'aspect financier, les travaux d'adaptation sont pour partie financés par un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Toutefois, ce dégrèvement donne lieu à des interprétations diverses et parfois restrictives selon le centre des impôts. Par ailleurs, il n'est pas mobilisable pour l'ensemble du patrimoine : les logements de moins de 15 ans en sont exclus. Or le montant des travaux peut être élevé, en fonction des modifications à apporter, voire des équipements à installer : ascenseurs, domotique, etc. Les organismes Hlm évaluent le coût moyen des travaux d'adaptation entre 3 000 et 6 000 euros par logement. À ces investissements il convient d'ajouter des coûts de fonctionnement et de maintenance qui sont très mal couverts par le forfait charge de l'aide personnalisée au logement (APL) et difficiles à supporter pour des locataires âgés ayant de très faibles ressources.

➔ Le développement d'une offre de logements spécifiques

De nombreux bailleurs s'investissent aujourd'hui dans le développement d'une offre nouvelle répondant aux besoins des personnes âgées, tenant compte d'un certain nombre d'exigences particulières : logements accessibles, circulations piétonnes pensées pour faciliter les déplacements, espaces communs pour favoriser le lien social, gestion locative adaptée.

Ces opérations présentent généralement, outre un bâti adapté et une localisation réfléchie au regard des besoins des seniors (proximité des transports, commerces, services de santé, etc.), une offre de services complémentaires, proposés par des partenaires (centres communaux d'action sociale [CCAS], réseaux de gérontologie, associations spécialisées, prestataires privés) qui apportent aux personnes âgées des prestations en matière d'animation (lutte contre l'isolement), d'aide à domicile, de téléassistance, etc.

Ces opérations spécifiques peuvent être totalement adaptées aux besoins des seniors ou s'intégrer à des opérations mêlant différents publics afin de favoriser les échanges intergénérationnels. Elles peuvent prendre la forme de « papy-lofts », de béguinages, de réalisations d'habitats groupés dans le cadre de programmes inter-générationnels, etc.

Le montage est parfois complexe et nécessite une connaissance approfondie des besoins des seniors et de l'environnement local (services de soins ou d'aide à domicile, structures d'accueil implantées sur le territoire, etc.). Leur réussite est par ailleurs très dépendante du partenariat mis en place avec les collectivités locales, les associations spécialisées et les professionnels des réseaux de gérontologie.

Enfin, la question des modalités d'attribution des logements dans ces opérations dédiées mérite d'être posée. En effet, le Code de la construction et de l'habitation rappelle dans son article R 441-4 que « tous logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes ». Pour autant, dans la pratique, les organismes Hlm rencontrent, en marché tendu, des difficultés pour mettre en application cette règle, en raison d'une pression accrue pour reloger d'autres publics prioritaires.

➔ Les propositions du Mouvement Hlm

■ Poursuivre l'adaptation du parc aux besoins des locataires et des demandeurs :

- en pérennisant le financement des travaux d'accessibilité (dispositif de dégrèvement de TFPB), condition de la poursuite de l'adaptation du parc au vieillissement des locataires ;
- en développant de nouveaux partenariats notamment avec les caisses de retraites afin de soutenir l'adaptation des logements et le développement de l'offre de logements adaptés.

■ Poursuivre le développement d'opérations dédiées aux personnes âgées :

- entre l'établissement spécialisé et le logement classique, les opérations dédiées aux personnes âgées répondent à leurs attentes de sécurisation et d'autonomie. En tant que tel, ces programmes viennent compléter l'offre existante, apportées par les logements-foyers (futurs résidences autonomes) et les résidences services ;

VIEILLISSEMENT / SENIORS

- l'Union sociale pour l'habitat propose qu'un volet spécifique dans les conventions d'aide personnalisée au logement permette aux partenaires de prioriser les candidatures de personnes âgées dans les logements neufs, sous réserve que les besoins soient bien identifiés par le programme local de l'habitat (PLH) ou le plan départemental de l'habitat (PDH) et que les logements répondent à des critères d'accessibilité et d'adaptation, de localisation à proximité des services et des équipements et de gestion locative. Les commissions d'attribution doivent être autorisées à orienter la demande des seniors vers le parc répondant à ces critères ;

- favoriser le développement et la pérennité de partenariats avec des acteurs de l'accompagnement du vieillissement, pour la mise en place de services répondant aux attentes de sécurisation de locataires âgés logés dans ces opérations. Il s'agit au travers d'un certain nombre d'actions (animations, visites de courtoisies, etc.) de lutter contre l'isolement des personnes âgées et de repérer d'éventuelles fragilités. Ces politiques d'adaptation du parc et de développement de l'offre permettent aux organismes de proposer aux locataires âgés qui le souhaitent une mobilité pour une meilleure adaptation de leur logement à leur situation (niveau de confort, adéquation typologie du logement et composition familiale, niveau de quittance par rapport aux revenus).

■ Renforcer la cohésion sociale et territoriale au service du maintien à domicile des personnes âgées

Le maintien à domicile des locataires âgés dans le parc social suppose que ceux-ci, quels que soient leurs revenus, aient accès aux services d'aide à domicile et de soins. Il est nécessaire d'organiser la coopération entre les acteurs dans ce domaine sur l'ensemble des territoires.

Plus globalement, une synergie des acteurs compétents dans différents domaines est nécessaire sur les territoires : urbain, transports, cadre bâti, services. Dans les années 1989-1990, les organismes Hlm ont été à l'origine des « plans locaux habitat service » (PLHS), qui permettaient d'organiser des interventions coordonnées sur le bâti et dans le domaine des services à domicile. Il serait souhaitable de réactiver ces démarches en en faisant un élément constitutif des PLH.

■ Maîtriser les coûts et améliorer la solvabilisation des locataires

Les actions menées par les organismes Hlm contribuent à une maîtrise des coûts du maintien à domicile, notamment à travers la réalisation graduée de travaux d'adaptation des logements en fonction des besoins et la mise en place de services résidentiels et d'actions de prévention des risques.

Sur les territoires, les conditions du maintien à domicile des personnes âgées sont également déterminées par l'action de la collectivité. Néanmoins, il est nécessaire de trouver les moyens d'une meilleure solvabilisation des locataires à bas revenus pour favoriser leur accès à ces services. Deux pistes sont à privilégier : une amélioration du forfait charges pour les personnes âgées et handicapées favorisant par exemple l'installation d'ascenseurs, de volets roulants dans les immeubles et la prévision d'un crédit d'impôts permettant aux ménages non imposables de mobiliser des services non couverts par l'allocation personnalisée d'autonomie (APA).

➔ Les personnes âgées dans le parc social

Les personnes âgées et très âgées, si elles sont moins bien représentées dans le parc social que dans l'ensemble des résidences principales, y sont en nombre important et croissant : selon les estimations de l'Union sociale pour l'habitat, les locataires âgés de 60 ans et plus représentent 30,4 % des titulaires d'un bail Hlm en France métropolitaine.

Le parc social attire aujourd'hui de nouveaux locataires âgés. Ainsi, 7,8 % des emménagés récents (titulaires du bail) sont des personnes de plus de 65 ans, dont 42,3 % ont plus de 75 ans.

VIEILLISSEMENT / SENIORS

Évolution de l'âge des locataires sociaux

Tranche d'âge en pourcentage	1984	1996	2006	Ensemble des ménages (en 2006)
Moins de 30 ans	24	16	12	11
30 à 39 ans	26	27	22	18
40 à 49 ans	14	20	20	18
50 à 59 ans	13	13	19	19
60 à 70 ans	10	11	11	14
+ de 70 ans	13	14	16	20

Sources : Insee, enquêtes nationales logement, France métropolitaine.

Niveau de vie en Hlm pour les personnes de 65 ans et plus en 2006 et 1996

	Ressources mensuelles par unité de consommation (en 2006)	Ensemble des ménages locataires Hlm (en 2006)	Ménages locataires en Hlm dont la personne de référence a 65 ans et plus (en 2006)	Locataires Hlm 65 ans et plus (en 1996)
Quart des ménages les plus modestes	Moins de 930 €	44 %	47 %	36 %
2 ^e quart	Moins de 1 380 €	30 %	33 %	36 %
3 ^e quart	Moins de 1 960 €	18 %	14 %	20 %
Quart le plus aisé	Plus de 1 960 €	8 %	7 %	7 %

Sources : enquêtes nationales logement 1996 et 2006.

» POUR ALLER PLUS LOIN :

- Retrouvez le cahier [Prendre en compte le vieillissement et le handicap dans les interventions sur le patrimoine. Cahier d'Actualités Habitat n° 98](#)
- Retrouvez le dossier [Accompagnement du vieillissement](#)