

TERRITOIRES ET HABITAT

DÉCEMBRE
2010

N°15

S O M M A I R E

EDITO

CHIFFRES-
CLÉS

IMAGES

DOSSIER : LE VIEILLISSEMENT : QUELLES
NOUVELLES RELATIONS À L'HABITER ?
QUELS NOUVEAUX SERVICES ?

VIEILLESSE ET RELATIONS À L'HABITER

Une
nécessaire
prise en
compte

Les Entretiens de Midi-Pyrénées, organisés par l'USH Midi-Pyrénées, ont été l'occasion de lancer le débat autour du thème : Le vieillissement : quelles nouvelles relations à l'habiter ? Quels nouveaux services ?

Pourquoi cette rencontre nous a-t-elle semblée indispensable fin 2010 ?

En premier lieu, parce que les projections démographiques de l'INSEE annoncent à l'horizon 2050 et par rapport à 2000, un doublement des plus de 60 ans, un triplement des plus de 75 ans et un quadruplement des plus de 85 ans. En un siècle, depuis 1950, cette dernière classe d'âge aura vu son effectif être multiplié par sept, et les centenaires, rarissimes au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, seraient alors plus de 150 000. Aussi face à cette évolution sans précédent, comment peut-on saisir, comprendre et restituer ces expériences singulières du vieillir ?

Parce que le vieillissement se fait en partie dans le rapport à l'espace et les modes d'habiter : l'histoire résidentielle, les mobilités, les ancrages sociaux et territoriaux, la perception du « chez soi », les modalités d'appropriation et d'évitement des lieux, voire l'évolution des formes d'habitat se déclinent différemment au fil des âges.

Parce que l'expérience du vieillissement est plurielle. Elle est aussi diverse que le sont les trajectoires, les histoires des individus, hommes ou femmes, tant dans leur statut social que dans leurs univers affectifs et imaginaires.

Parce qu'enfin, le désengagement de l'État réinterroge la gouvernance des politiques de l'habitat et pose la question de la place et du rôle des collectivités locales.

Au regard de ces enjeux prioritaires, nous avons souhaité mobiliser et associer à la réflexion les divers partenaires du logement. Aussi, nous les remercions vivement d'avoir largement contribué à ce débat et participé, par leurs interventions, à la qualité et à la richesse des échanges. À l'évidence, ce rendez-vous du réseau des acteurs de l'habitat était une nouvelle fois nécessaire et attendu. Il témoigne, encore et toujours plus, de notre capacité à construire, ensemble, une vision partagée par delà les différences territoriales et la pluralité des acteurs.

Je souhaite poursuivre ces rendez-vous et renouveler, encore une fois toute ma gratitude aux acteurs de l'habitat pour avoir accepté de donner de leur temps et s'être inscrits dans cette réflexion commune. À bientôt pour une nouvelle rencontre.

Stéphane Carassou
Président



LE VIEILLISSEMENT

quelles nouvelles relations

LES CHIFFRES-CLÉS

SUR LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES

21%
ont plus
de 65 ans

12%
Taux de pauvreté
des plus de 65 ans

Contre 8% en
France métropolitaine

68%
des 65-79 ans
vivent en couple

Contre 36%
des plus de 80 ans

DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

7,5%
des plus de 65 ans
en demande
de logement HLM

21%
des plus de 65 ans
sont logés dans
le parc locatif



Fin septembre 2010 l'USH Midi-Pyrénées a organisé les Entretiens de Midi-Pyrénées autour du thème : **Le vieillissement : quelles nouvelles relations à l'habiter ? Quels nouveaux services ?**

Cette rencontre sur ce thème a répondu aux enjeux de l'actualité. Au plan national, les organismes HLM notaient, dès la fin des années 80, la croissance de la population de personnes âgées dans leur parc. Dès lors la question entre le vieillissement et l'habitat était posée. La réponse au problème posé a été tout d'abord technique : éviter par exemple les accidents domestiques qui accélèrent les effets du vieillissement et peuvent mener à la dépendance. Si l'adaptation du logement est nécessaire, elle ne peut répondre totalement à la question de la qualité de vie. Les organismes HLM sont en capacité d'apporter des solutions techniques. Ils se trouvent en situation de co-traitance avec les collectivités, dans le cadre des PLH. Ils ont appréhendé l'offre de service, indissociable de l'habitat dans la perspective d'une bonne qualité de vie. La relation à l'environnement demeure dans ce cadre un paramètre majeur. L'application des normes, en matière de logement adapté, est une condition nécessaire mais non suffisante. Il faut savoir faire preuve d'innovation, aller au-delà des normes. Et les organismes du logement social ont largement démontré qu'ils pouvaient être des acteurs de premier plan en matière d'innovation. Au cours des échanges, les partenaires se sont accordés sur divers points :

S'AGISSANT DU PARTENARIAT INSTITUTIONNEL :

- Les politiques mises en place en faveur des personnes âgées doivent s'appuyer sur des schémas géron-

ons à l'habiter ? quels nouveaux services ?

tologiques autour de trois grandes orientations telles que le maintien à domicile de qualité, le développement de l'adaptation du logement dans le parc privé, l'organisation de la rencontre entre l'offre et la demande dans le parc public.

- Le financement de l'offre adaptée représente une difficulté majeure au moment où les aides de l'Etat, et de l'ANAH, en faveur de l'habitat, privé comme public, sont en baisse sensible.

- Les prises de délégation des aides à la pierre ont permis une plus grande souplesse, une meilleure adaptation des financements aux besoins exprimés, dans le cadre d'un partenariat renforcé entre la collectivité et les organismes HLM en veillant aux équilibres territoriaux, et à la prise en compte d'une logique intergénérationnelle. La délégation des aides à la pierre doit permettre de plus justement répondre à cette diversité des besoins en fonction des réalités spécifiques à chacun des territoires.

- La réponse aux besoins locaux doit s'appuyer sur un partenariat étroit avec la commune : connaissance de l'expression des besoins locaux, mise à disposition du foncier, définition de produits bien adaptés aux situations locales. S'agissant des besoins en milieu rural et en milieu urbain, il faut savoir faire d'un parcours résidentiel un véritable parcours de vie. Il y a un impératif à lutter contre la double exclusion de la personne vieillissante où l'âge et la situation économique peuvent être des facteurs aggravants. Certes la solidarité familiale peut jouer un rôle important. Mais les évolutions sociétales, les ruptures des liens familiaux obligent les acteurs du vivre-ensemble à travailler sur le maintien du lien social autour des personnes âgées, d'un équilibre de vie dans lequel le logement joue un rôle important.

S'AGISSANT DES RÉPONSES OPÉRATIONNELLES :

- La création de logements destinés à des personnes âgées autonomes, associés à des logements familiaux en centre-bourg répond à une demande. La situation



de centralité d'une résidence en centre-bourg favorise la vie sociale des personnes vieillissantes.

- Il convient de poser la question des diverses définitions que l'on peut apporter à la notion de vieillissement. Une réflexion pourrait être menée sur la fonction économique des personnes âgées dans une véritable logique de développement territorial. Concrètement, au-delà de l'implication de personnes âgées dans des initiatives locales, la problématique du vieillissement, et des services à la personne, constituent un véritable enjeu d'innovation.

- En synergie avec les compétences régionales, par exemple en matière d'électronique, il serait peut être possible de développer une véritable « filière » régionale appuyée sur la mise en œuvre des nouvelles technologies. Dans ce cadre les organismes HLM peuvent être des acteurs incontournables en matière d'innovation. La question se pose évidemment du cadre contractuel, d'une méthodologie expérimentale, des moyens pouvant être mobilisés. L'innovation sociale précède souvent l'innovation technique.

- L'accueil des personnes âgées est un véritable nouveau métier. Mais le champ d'un habitat réellement adapté reste à investir. Une véritable filière peut effectivement apparaître et les organismes HLM peuvent réellement jouer un rôle moteur. En outre la perception du vieillissement

demeure largement fonction, au-delà de l'âge, de l'histoire personnelle de chacun. La réalité est complexe et diversifiée, le vieillissement n'intervient pas de façon linéaire. En conséquence l'offre ne peut être simplement fonction d'une catégorisation à travers la notion d'âge ou de groupe social donné. Et les accidents de la vie, un traumatisme, peuvent également induire la mobilité, l'adaptation du logement n'est donc pas une réponse absolue face à l'hétérogénéité des situations. Il est difficile de définir une offre standard.

- Le parc HLM peut être le lieu des nécessaires expérimentations et éclairer de leurs expériences, les industriels qui apportent des solutions techniques. Des dispositifs spécifiques, la téléassistance, les TIC permettent de mettre en œuvre des systèmes d'E-médecine etc. Ces exemples demeurent trop souvent coupés des usagers. Avec les entreprises présentes en Midi-Pyrénées, il devrait être possible de créer un véritable pôle de compétitivité tourné vers l'humain, et en tout premier chef, les personnes âgées. Si l'expérimentation est nécessaire, les habitants, notamment les personnes âgées, ne peuvent pas être considérés comme des cobayes. Il faut construire des modèles dans le cadre d'une négociation, selon un principe gagnant-gagnant en s'appuyant sur la rédaction d'une véritable charte éthique et en s'inscrivant dans la durée.

En conclusion si la question de l'habitat et du vieillissement demeure éminemment complexe, et les réponses à apporter multifactorielles, prenant en compte autant le logement que l'environnement, le cadre de vie, le parcours de vie, les débats témoignent d'une réelle volonté des acteurs concernés à travailler en synergie. Le Mouvement HLM régional souhaite s'engager dans cette dynamique avec un esprit d'innovation s'inscrivant dans une véritable qualité de service.

LES PARTICIPANTS AUX ENTRETIENS DE MIDI-PYRÉNÉES

ADIL 31 Alain Barbes	CESR Caroline Honvault	Groupe des Chalets Marie-France Berlanda	Patrimoine SA Languedocienne Pascal Barbottin
AIDAteam Bernard Thumerel	CGL Pierre Casino	Groupe des Chalets Bertrand Bourrus	SICOVAL Béregère Le Gouet
AUAT Lucile Laurin	Conseil Général Haute-Garonne Guy Costes	Groupe des Chalets Sandrine Diaz	Tarn Habitat Gilles Dupont
BCME-Crédit Mutuel Ludwig Pichet	Conseil Général Haute-Garonne Martine Costes	Groupe des Chalets Valérie Mespoulhes	USHMP Marie-Laure Aymé
CA Muretain Jean Taurin	Conseil Général Haute-Garonne Christian Brunet	HTC Cécile Gau	USHMP Maguy Raynal
Caisse des Dépôts et Consignations Béatrice Lagarrigue	Conseil Général Haute-Garonne Christine Carrie	Mairie de Balma Thérèse Pichon	USHMP Sabine Veniel-Le Navennec
Caisse des Dépôts et Consignations Olivier Livrozet	Conseil Général Haute-Garonne Noëlle Roucan	Mairie de Launaguet Gilles Lacombe	USHMP Stéphane Carassou
Caisse des Dépôts et Consignations Serge Bergamelli	CU Grand Toulouse Delphine Dimas	Mairie de Montauban Maryline Treacy	
CC des Vallées d’Ax Alice Richebon	CU Grand Toulouse / udccas Guy Laurent	NEOLIA Alain Nunez	
CC des Vallées d’Ax Mme Hollard	DOMOFRANCE Laëtitia Lachaud-Valette	OPH de Castres Sandrine Banquet	
CC des Vallées d’Ax Christelle Rauzy	Groupe CILEO François Magne	Ordre des Architectes Midi-Pyrénées Philippe Cirgue	
CCAS Montauban Emilie Vercauteren		Ordre des Architectes Midi-Pyrénées Vincent Defosdurau	
CESR Max Aira			

Directeur de la publication
Stéphane Carassou
Responsable de la rédaction
Sabine Veniel-Le Navennec

Comité de rédaction
Jean-Marie Constans
Conception graphique
Teddy Bélier Design

Crédits photographiques
USH Midi-Pyrénées



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

104, avenue Jean Rieux - 31500 Toulouse
Tél. 05 61 36 07 60 - Fax 05 61 36 07 61
e.mail : ushmp@union-habitat.org

www.habitat-midipyrenees.org



En partenariat avec
la Caisse des Dépôts,
le financeur du
logement social.

