

---

# **L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : Un chantier d'avenir**

---

Rapport remis à Monsieur Benoist APPARU  
Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme  
Le 07/10/2009

Muriel BOULMIER  
Directrice Générale du Groupe CILIOPIÉE  
Présidente du groupe de travail "évolutions démographiques et vieillissement"  
du CECODHAS (fédération européenne du logement social)

**"Plus si jeunes, mais pas si vieux"**

## **INTRODUCTION** - p.7 à 11

### **I. LES ENJEUX DU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE POUR L'HABITAT** - p.12 à 27

- A. Les domiciles : les chantiers de l'adaptation - p.14
- B. Les revenus : vers la fin d'une parenthèse heureuse - p.18
- C. Les risques : la prévention de la fragilité - p.21
- D. De la vieillesse au vieillissement : construire la coordination - p.23
- E. L'adaptation de l'habitat : un gisement d'activités et d'emplois à valoriser - p.25
- F. A quel âge « on est vieux » - p.27

### **II. LES PISTES INNOVANTES OPÉRATIONNELLES** - p.28 à 63

#### **A. La production neuve** - p.29

- 1. Les environnements favorables – p.29
- 2. La prise en compte des besoins d'un nouveau public : les personnes vieillissantes - p.31
- 3. Les cibles - p.32
- 4. Les paliers d'adaptation - p.33
- 5. La place des nouvelles technologies - p.35
- 6. Les opérations innovantes - p.36
  - a. ... d'initiative privée - p.36
  - b. ... d'impulsion des collectivités - p.38
  - c. ... d'initiative des bailleurs sociaux - p.39

#### **B. Le traitement de l'existant** - p.40

- 1. Adapter ou déménager ? - p.40
- 2. Des petits aménagements aux travaux : plusieurs niveaux d'adaptation - p.41
- 3. Une ingénierie, des compétences et des partenariats nécessaires pour déployer ces adaptations - p.42
  - a. Sensibiliser les personnes âgées et le grand public - p.42
  - b. Détecter les logements inadaptés à leurs occupants âgés et accompagner dans les démarches d'adaptation - p.43
  - c. Sensibiliser et former les professionnels - p.44
- 4. L'adaptation du parc privé - p.45
- 5. L'adaptation du parc social - p.46

#### **C. La contribution des territoires de vie** - p.49

#### **D. Les accompagnements du bien vieillir à domicile** - p.51

- 1. Les NTIC au service du bien vieillir à domicile - p.51
- 2. Des services intégrés dans l'offre globale d'habitat - p.53
- 3. Des services proposés en coordination avec d'autres partenaires - p.54
- 4. La mobilisation des solidarités de proximité par les collectivités - p.55
- 5. Les réseaux d'accompagnement au bien vieillir à domicile - p.56

#### **E. L'habitat intergénérationnel peut-il être une alternative ?** - p.58

- 1. L'habitat partagé - p.59
- 2. L'habitat aménagé - p.60

#### **F. L'adaptation du logement des vieux migrants** - p.63

## **SYNTHÈSE** - p.66 à 69

## **LES PROPOSITIONS** - p.70 à 77

## **CONCLUSION** - p.78

**Lettre de mission** - p.79

**Liste des personnes auditionnées** - p.81 à 86

## **ANNEXES-**

### **Notes jointes -**

- Politique suédoise en faveur des personnes âgées (annexe 1.1) - p.88
- Les équipements mentionnés (annexe 1.2) - p.89
- Le prêt viager hypothécaire (annexe 1.3) - p.91
- L'expérience intergénérationnelle d'Alicante (annexe 1.4) - p.93

### **Documents joints :**

- Présentation de l'expérience anglaise « Lifetime homes, lifetime neighbourhoods » (annexe 2.1) - p.96
- Extrait du CRIDEV (annexe 2.2) - p.100
- Extraits du Sondage Opinion way (annexe 2.3) - p.102
- Extraits du sondage IPSOS (annexe 2.4) - p.104
- Extraits de l'étude de Claude Taffin et Bernard Vorms, sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'achat résidentiel des personnes âgées (2.5) - p.106
- Guide ANAH (2.6) - p.108

### **Contributions écrites :**

- USH (annexe 3.1) - p.110
- CECODHAS (annexe 3.2) - p.123
- CAPEB (annexe 3.3) - p.127
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région Aquitaine (annexe 3.4) - p.131
- Commission de la Sécurité des Consommateurs et Agence Nationale des Services à la Personne (annexe 3.5) - p.133
- Conseil National de l'Ordre des Architectes (annexe 3.6) - p.134
- Conseil National du Handicap (annexe 3.7) - p.136
- Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (annexe 3.8) - p.137
- Delphis (annexes 3.9 et 3.10) - p. 140 et 143
- Familles Rurales Fédération Nationale (annexe 3.11) - p.145
- Fédérations des EPL (annexe 3.12) - p.154
- Fédération Française du Bâtiment (annexe 3.13) - p.156
- Old'Up (annexe 3.14) - p.159
- Syndicat de l'Eclairage (annexe 3.15) - p.163
- UNIFA (annexe 3.16) - p.164
- CODAH (annexe 3.17) - p.165
- Design pour tous (annexe 3.18) - p.166

**Répertoire des sigles** - p.168

**Bibliographie** - p.170

# SYNTHESE de « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir »

L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique fait écho à deux préoccupations qu'expriment les familles en évoquant leur propre situation ou celles de leurs proches: le logement et le vieillissement. Ces domaines, au croisement de plusieurs enjeux, pourvus d'un appareil statistique fourni, sont d'une équivalente complexité.

## UNE RÉVOLUTION SILENCIEUSE

C'est un fait : la population française vieillit, sous le double effet de la baisse continue de la fécondité depuis le 19<sup>ème</sup>, et d'une baisse de la mortalité. Depuis presque 20 ans, l'espérance de vie progresse d'un trimestre tous les ans.

En 2030, 20 millions de Français auront plus de 60 ans, et 15 millions moins de 20 ans. La progression la plus spectaculaire s'observe chez les plus de 75 ans (x 3) et les plus de 85 ans (x 4).

Cette tendance est également observée dans l'Union Européenne, dont 17% de la population (la plus âgée du monde) a plus de 65 ans (21,7%, plus de 60 ans en 2004). L'Italie, l'Allemagne et la Grèce ont le plus fort taux de seniors.

Les institutions communautaires intègrent le défi démographique, pensé désormais plus en accompagnement du vieillissement qu'en traitement de la vieillesse, et décliné notamment dans les huit axes du modèle « *vieillesse en bonne santé* » (healthy ageing). En 1999, 2005, 2006, 2009, des publications, un forum, ont été organisés, et une consultation est lancée pour 2012, année européenne du vieillissement. Les institutions politiques se sont aussi préoccupées du vieillissement : "communes et régions d'Europe" à Malmö en avril 2009 et le Conseil européen des ministres des Affaires Sociales en juin 2009.

Mais, encore plus significatif, dès 2050/60, nous passerons de 4 à 2 actifs (15-64 ans) pour une personne de 65 ans. Conséquence : un accroissement de presque 5 points du pourcentage de PIB des *dépenses publiques liées au vieillissement* (retraite, santé, soins à domicile).

De manière encore plus significative, *le temps de vie sans incapacité* va s'accroître. Ainsi, l'âge moyen de l'apparition de la dépendance est estimé à 85 ans.

Une véritable *révolution silencieuse* se dessine: la fin des trois âges de la vie. Après la jeunesse (éducation-formation), l'âge adulte (la vie active), la retraite ne se réduit pas à l'équation vieillesse = maladie = handicap = dépendance, mais s'ouvre à de nouveaux temps individuels, associatifs et familiaux.

Les 20 ou 30 ans de la vie après le départ en retraite sont progressivement *différenciés* : 60-75 ans, seniors actifs, 75-85 ans, l'âge des « poly-mini-handicaps » mais en situation d'autonomie, et les plus de 85 ans, qui peuvent être confrontés à la dépendance. *La vieillesse ne correspond plus à un public homogène*, la progressivité du vieillissement s'observe, y compris dans la manière d'habiter.

C'est pourquoi le champ de l'*accompagnement* du vieillissement et de la prévention doit absolument être distingué de l'approche traditionnelle sanitaire et sociale de la vieillesse qui est, en terme de protection sociale, classée comme un risque.

Ce domaine de l'accompagnement est celui où notre marge de manœuvre est la plus grande et la moins coûteuse. En 2009, le surcoût pour les comptes publics, d'une admission en maison de retraite est de 1800 € par mois, hors soins.

Une variété de pistes opérationnelles, innovantes et reproductibles a déjà été mise en œuvre, mais de manière encore fragmentée, alors qu'il convient *d'apporter une réponse en nombre*.

90% des personnes interrogées souhaitent vivre le plus longtemps possible chez elles. Enquêtes et études le confirment (Ipsos, Opinion Way, Giesbert & ass.). La politique de l'habitat doit donc ouvrir la marche, avec ses professionnels, vers les besoins de la population âgée, sachant que 74% des retraités sont propriétaires (pour 58% des français), que jusqu'à 85 ans, 9 personnes sur 10 vivent encore à domicile et seulement un quart des plus de 85 ans vivent en institution.

## UN HABITAT ET DES ESPACES DE VIE REPENSÉS

Pouvoir progresser dans l'âge, « bien vieillir » en sécurité, n'est possible que si la fluidité entre les 3 espaces de vie que constitue l'habitat (espace public, espace collectif ou partagé, espace privé-le logement), est organisée, en même temps que la solidarité et la cohésion entre les réseaux et services de proximité.

Une approche transversale, coordonnée, des politiques publiques, notamment entre sanitaire et social (qui nécessite agrément et contribution publique) et habitat (qui veille à l'adaptation des espaces de vie aux besoins générationnels) doit donc être affirmée.

Quand s'estompent les frontières traditionnelles marquant les cycles de la vie, comment adapter le logement, lieu de vie à partir duquel les seniors actifs rayonnent, en un espace confortable aux aménagements sécurisés, financièrement abordable, qui accompagne le vieillissement ?

## Les réponses de la politique de l'habitat sont attendues sur plusieurs terrains :

- **le chantier de l'adaptation, les domiciles** : La production neuve contribue chaque année à 1% du renouvellement du parc de logements... En 2006, seulement 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 12 ans. Ils sont peu mobiles. Presque 80% de la population est citadine, tendance confirmée pour les seniors. 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. Pour autant, les logements neufs, conçus dès l'origine pour être adaptés à tous les âges, dans un confort d'usage partagé (design pour tous) constituent la réponse ciblée aux besoins émergents.
- **répondre à la fragilité économique des personnes âgées : la fin d'une parenthèse heureuse** : La symétrie entre l'allongement de la durée de la vie et l'augmentation des ressources est rompue : en 2005, le niveau de vie moyen des retraités était inférieur de 10% à celui des actifs. En France, comme dans les Etats Membres de l'U.E, les projections confirment l'écart. En effet, se profile l'arrivée à l'âge de la retraite de générations qui ont connu la discontinuité de l'emploi. Le taux d'effort financier lié au logement progresse dès l'âge de la retraite. Il est plus visible chez les locataires (dont ceux du parc social), mais la propriété (75% des retraités) n'est plus un rempart contre la pauvreté. La Fondation Abbé Pierre met en évidence que la grande majorité des propriétaires vit au dessous du seuil de pauvreté. La capacité contributive des personnes âgées à l'adaptation de leur logement est une question qui se pose avec force, y compris pour la seule dépense résiduelle après aide publique. Aucune piste ne doit être négligée : aménagement du prêt viager hypothécaire, du microcrédit, du financement fléché des services à la personne...
- **prévenir les risques liés à la fragilité** : Le vieillissement n'est pas une maladie, mais il expose à des risques, ceux des poly-mini-handicaps sensoriels (auditif, visuel) exacerbés par les inadaptations (voie publique ou logement). Les accidents de la vie courante après 65 ans (des chutes pour 80% d'entre eux), qui se produisent à 62 % à domicile, entraînent presque 10 000 décès annuels mais aussi de nombreuses incapacités qui compromettent le maintien à domicile. La Grande-Bretagne, en 2008, a mis en place le plan «*life time homes*» (cf. annexe): l'adaptation du logement y est au cœur de la politique de prévention des risques liés au vieillissement en raison du coût public des conséquences des accidents de la vie courante. Une approche souple et empirique (voire hors normes) de l'adaptation permet, à coût accessible, d'assurer la pérennité d'un confort de vie abordable (y compris en terme d'énergie), à domicile du plus grand nombre de personnes vieillissantes. La prévention appartient aussi à la politique de l'habitat.
- **coordonner les acteurs: de la vieillesse au vieillissement** : Ce point est le corollaire du précédent. Tous les professionnels affirment que les niveaux d'adaptation peuvent être différents (un escalier n'est pas réhabilitaire) mais en s'assurant que les principes de prévention soient pris en compte. Pour y parvenir, la diversité des acteurs doit être également représentée dans les instances de concertation, au-delà du monde sanitaire et médico-social.
- **valoriser les emplois liés aux nouveaux besoins** : Les services de proximité arrivent en seconde position des demandes des seniors (IPSOS) après l'adaptation des logements. Déjà 1,9 million de personnes travaillent dans les services à la personne. Ce secteur à fort potentiel offre des possibilités aux jeunes et aux jeunes seniors. Ouvrir, intensifier qualification et professionnalisation sont des objectifs soutenus par les élus territoriaux et les acteurs économiques (notamment artisanat du bâtiment). Cette activité singulière, au croisement des politiques sociale et de l'emploi, où client et prestataire interagissent dans un lien de confiance, en serait confortée.

## S'INSPIRER DES RÉALISATIONS RÉUSSIES

De multiples réalisations innovantes et reproductibles sont opérationnelles pour cette *génération intermédiaire*, ceux qui sont : « plus si jeunes, mais pas si vieux ! ».

Il appartient à la politique publique de l'habitat de valoriser, sécuriser, organiser et s'appuyer sur ces pistes ouvertes par les différents acteurs économiques de la filière pour permettre une offre nouvelle adaptée, neuve ou à partir du bâti.

### Des convergences

Des acteurs économiques de la filière conçoivent des logements adaptés, au confort d'usage partagé (design pour tous) pour permettre d'y vieillir, qu'ils soient privés ou bailleurs sociaux (pour un logement abordable). Ils prennent en compte les mêmes éléments.

- **L'environnement favorable** : L'adaptation du territoire de vie est tout aussi essentielle que celle du logement. Géographes, sociologues (Icade, MSA), médecins (hôpital Broca), collectivités (Conseil Général du Rhône) ont, avec ou sans GPS, observé les déplacements et les lieux fréquentés par les personnes âgées. Les commerces et services de proximité, les transports en commun accessibles, les centres bourgs (avec l'église

en milieu rural) et les quartiers urbains équipés conciliaient les préférences. Ces méthodes, à reproduire, permettent de déterminer « où construire » utile.

- **Les « groupes cible »** : Avec une analyse pragmatique, par une équipe pluridisciplinaire, des capacités et incapacités liées à l'âge, les spécifications techniques sont définies dès le cahier des charges ; celui d'un habitat et d'un environnement adapté mais évolutif (habitat banalisé à proximité d'un EHPAD). Le Professeur Tubiana rappelle que les dix millions de personnes âgées qui se déplacent sans difficulté sur terrain plat, ont simplement besoin d'une rampe d'escalier sûre ou d'une barre d'appui de baignoire : elles ne sont pas handicapées.
- **Les paliers d'adaptation** : Déterminés grâce aux besoins des « groupes cible », ils se partagent en, logements sains, sûrs et économes, logements accessibles, logements pour tous les âges (design pour tous - cridev), logements adaptables ou évolutifs. Tous les équipements ou aménagements inventoriés lors des auditions (en annexe) sont communs aux acteurs du secteur privé ou aux bailleurs sociaux, pour un coût additionnel allant de 2 500 à 8 000 €.
- **Les nouvelles technologies** : Au-delà des réticences générationnelles et culturelles, qui vont s'estomper, et de l'image élitiste lié à leur coût, les NTIC (anciennement domotique) sont appelées à prendre une place conséquente dans la chaîne du bien vieillir à domicile. Mais seul un soutien au développement de la filière économique permettra d'en diminuer les coûts, et, par là, un accès massif à prix abordable.

D'autres domaines de convergence existent où économie marchande et économie sociale proposent des solutions communes ou même partenariales : promoteurs qui utilisent le démembrement de propriété en confiant l'usufruit à un bailleur social pour des logements adaptés loués en PLS/PLUS, initiative d'un logement conçu design pour tous à Saint Etienne, présenté à la biennale du Design en 2006, désormais loué. L'intégration du *design pour tous*, au sens de confort partagé, à la politique d'innovation des PME, fait l'objet d'un document de travail de la Commission européenne. En mai 2009, Madame le Ministre du Logement a lancé le programme PUCA « *logement design pour tous* ».

## Adapter, ou déménager ?

Adapter ou déménager : l'évaluation rapporte le coût social au bénéfice social.

Outre que les personnes âgées ne souhaitent pas changer de logement, les encourager à aller vers un habitat spécifique suppose l'existence d'une offre adaptée y compris financièrement, ce qui n'est pas encore le cas, notamment en zone tendue.

Bon nombre de logements existants disposent d'atouts essentiels (adaptabilité) pour y vieillir confortablement. L'enjeu est de *déterminer le besoin* via les réseaux de proximité associatifs ou professionnels (Familles Rurales, MSA, PACT...), diagnostiquer (des petits travaux à l'aménagement), solliciter les financements (Anah – caisses de retraite...), confier l'intervention à des professionnels avisés (label Capeb...).

Les conditions pour déployer les adaptations :

- *Sensibiliser* les personnes âgées, leur entourage, l'opinion publique, les élus locaux, les acteurs de terrain au confort dans la sécurité de l'usage du logement : sols non glissants, douche à siphon de sol, volets électriques, chemin lumineux, sonnette auditive et visuelle... ;
- *Montrer* les adaptations réalisées en situation dans un logement (show room, logement témoin) pour donner corps aux possibilités, mais surtout vaincre la réticence liée à l'imaginaire d'un environnement hospitalier.

*L'adaptation à grande échelle du parc privé* est rendue difficile par la multiplicité des acteurs (notamment en copropriété) et le manque d'interlocuteurs opérationnels et décisionnaires. Le concours des collectivités locales est essentiel par les outils de détection et d'incitation à l'amélioration de l'habitat (P.I.G. thématiques, etc.).

*L'adaptation du 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 avec qui ils ont un lien continu. Rompus aux partenariats, les bailleurs sociaux ont mis en place des services (intégrés ou partagés) ou encore un label habitat senior.

L'offre nouvelle par production neuve ou traitement du parc existant, pour répondre au défi du vieillissement passe par *l'adaptation des territoires de vie*.

La question du vieillissement est évoquée, concertée, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, mais y est peu traduite concrètement. Il est intéressant de noter des concertations suivies d'effet : les PLH à Nancy ou Longwy, le PDU à Grenoble, ou le SCoT à Dunkerque, la ville du Havre...

Les collectivités ont un rôle fédérateur pour formaliser, au travers des documents d'urbanisme, une politique d'aménagement du vieillissement des territoires de vie eux-mêmes, *assortis d'outils d'évaluation*.

## Organiser services et réseaux

Avec l'adaptation possible du bâti et des espaces, il convient d'aborder l'organisation des services et des réseaux de proximité, au travers :

- *des NTIC*, avec les programmes européens (bien vieillir dans la société de l'information 2007), ou français, le projet SIGAAL (CSTB, Icade, CHU de Nice, Agevillage...), le projet IDA (Archipel Habitat à Nantes) ;
- *des services intégrés dans l'offre globale de l'habitat*, essentiellement mis en œuvre par les bailleurs sociaux : Valophis (Val de Marne) qui a conçu un guide pour le personnel de proximité, la création de structures agréées (Espacil à Rennes, Floralys dans le Nord), des animations ciblées (Territoire Habitat à Belfort) ;
- *des services proposés en partenariat*, et/ou la mobilisation des collectivités, les logements bleus à Nantes, des promoteurs ou constructeurs de maisons individuelles avec les ASSAD ou ADMR ;
- *de la mobilisation des réseaux informels* : la famille, les voisins (réseau de «voisineurs», «balluchonage»), les personnes ressources (création de pôles de familiarité, notamment autour du gardien).

La *solidarité intergénérationnelle* constitue-t-elle une offre alternative ?

Mobilisée dans de nombreuses initiatives, notamment associatives, *l'habitat partagé* fait concorder, par le logement, l'intérêt mutuel de deux générations, 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. Cependant, le dispositif associatif appelle une sécurisation juridique.

*L'habitat intergénérationnel aménagé* compte de très nombreuses réalisations au crédit des bailleurs sociaux (Chambéry, Longwy...) regroupés au sein de l'USH en France ou du Cecodhas dans l'Union européenne. Les coopérations avec les collectivités sont fréquentes.

Cependant l'exemple très abouti, structuré et contractuel des réalisations de la ville d'Alicante en Espagne, qui allie la reconquête de quartier et d'habitat insalubre, les intérêts conjoints des personnes âgées et des jeunes qui s'engagent, par contrat, à rendre des services aux habitants de la résidence et du quartier, offre un cadre balisé, *reproductible en France*.

La solidarité générationnelle, pour les plus fragiles, prend en compte *l'habitat des vieux migrants* en couplant adaptation du bâti et projet social, dont celui d'Adoma est conséquent.

Ce mouvement d'ampleur s'illustre également par *l'habitat partagé entre seniors*, dont les premières réalisations se confirment.

### 32 PROPOSITIONS PRAGMATIQUES

Pour l'adaptation de l'habitat au défi de l'âge, le rapport émet 32 propositions à l'attention des pouvoirs publics, avec une perspective européenne. Ces propositions, *sans incidence budgétaire*, et *hors champ de la dépendance*, s'inscrivent dans différents champs : cadres législatif et administratif, financement, formation, normes d'intervention, communication. Elles veillent à une alliance entre l'humain et la technique.

La valorisation de l'attention portée simultanément aux préoccupations des personnes âgées et de leurs proches, et aux solutions techniques et abordables, par une *politique de l'habitat engagée*, est centrale pour développer ce vaste chantier, au cœur de l'évolution, tranquille, mais inéluctable, de nos modes de vie : **comment et où voulons-nous vieillir ?**

## CONCLUSION GÉNÉRALE

---

Traiter de l'habitat et du vieillissement équivaut à réunir deux sujets qui suscitent des réactions d'affection et d'émotion ; ils ont en commun d'appartenir à la sphère intime.

Mais, il s'agit aussi de traiter des paradoxes.

Alors que les sociologues évoquent le « pouvoir gris », que les publicitaires déploient la gamme des performances possibles des seniors, les politiques publiques, elles, évoquent le sujet du point de vue de la dépendance ou de la santé.

Au-delà de ces antinomies, adapter le logement, est une action qui accompagne vers le vieillissement, apprécié comme une évolution naturelle, mais aussi désormais comme un avenir, pour garantir le confort de la vie quotidienne, dans un environnement familial : traiter de la vie ordinaire.

Avec des âges moyens de cessation d'activité, en France de 58 ans, et de début de vie active à 22 ans, notre vision de l'organisation « sociale » d'après-guerre évolue. L'image des trois étapes de la vie forgée autour des grandes solidarités (à la jeunesse, l'apprentissage et la formation ; à l'âge adulte, la vie active ; à la retraite, la vieillesse) n'est d'évidence, plus celle que nous observons.

La catégorie intermédiaire, des plus de 60/65 ans, nommée « seniors », s'accroît de telle manière que les équilibres démographiques sont en passe de s'inverser, en Europe, aux Etats-Unis<sup>1</sup>, au Japon<sup>2</sup>. L'Europe, à l'échelle des continents, reste la région la plus « vieille » du monde<sup>3</sup>. L'accélération du vieillissement, en France, connaîtra un premier pic en 2020, les premiers effets en seront visibles dès 2010.

Nombreux ont été les réalisations et les projets examinés, publics ou privés. Une liste des aménagements les plus fréquemment répertoriés et installés, après un travail pluridisciplinaire (annexe 1-2), illustrent la tendance engagée.

Mais, désormais, le soutien au développement des grandes filières économiques, l'harmonisation des produits, des normes, la simplification ou l'organisation des protocoles d'installation notamment pour les NTIC, permettront d'accroître l'offre d'adaptation et d'aménagement dans le neuf comme dans l'existant, et, par conséquence d'en baisser le coût.

Le chantier est vaste, il touche, dans le secteur locatif comme dans celui de la propriété, des ménages à ressources modestes. Les coûts doivent impérativement être maîtrisés, pour garantir un développement à grande échelle de logements adaptés au plus grand nombre, à prix abordable.

Sujet complexe dans son approche, il sollicite la mise en place de politiques-passerelle qui amènent les grandes administrations à une mise en œuvre transversale et en partenariat.

Gage d'avenir et de confiance, ce chantier, technique et humain 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 leur famille et aux enjeux, tant de prévention, qu'économiques que représente le grand secteur de l'habitat, lui donnera la légitimité et la cohérence, pour que nous puissions répondre à la question « Comment voulons-nous vieillir ? ».

---

<sup>1</sup> Enquête du bureau américain du recensement de juillet 2009 : « les personnes âgées seront bientôt plus nombreuses que les jeunes »

<sup>2</sup> 22% de la population a plus de 65 ans

<sup>3</sup> L'Afrique subsaharienne, la plus jeune



# PROPOSITIONS

## pour un environnement favorable à l'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique

---

### **Le défi démographique du vieillissement de la population...**

- encore majoritairement féminine, presque 60 % des + de 65 ans ;
- plutôt en bonne santé ;
- plutôt urbaine (80%) ;
- dont la durée de vie, après la cessation d'activité, sans incapacité s'annonce plus longue que celle en situation de dépendance ;
- dont la structure des revenus va se dégrader ;
- dont l'environnement familial a évolué ;
- dont le réseau social est structuré ;
- dont l'engagement civique est actif ;

### **... appelle une réflexion autour de l'adaptation de son habitat, car :**

- la proportion de propriétaires y est prépondérante (75% pour les plus de 60 ans, 58% pour l'ensemble de la population) ;
- les plus de 60 ans ont majoritairement une mobilité résidentielle faible ;
- neuf sur dix déclarent vouloir vieillir à domicile, (65 % des plus de 90 ans sont encore chez eux) ;
- l'adaptation du logement constitue une sécurité pour les occupants vieillissants et une prévention contre les risques liés aux fragilités qui apparaissent, naturellement et en dehors de toute pathologie, avec l'âge ;
- le risque a un coût social encore plus élevé avec l'âge ;
- l'adaptation du logement existant peut être réalisée par des professionnels à prix abordables ;
- l'innovation, dans les logements neufs, ou existants, est un service rendu au consommateur et à la compétitivité des entreprises, publiques ou privées.

L'attention des politiques publiques coordonnées par le pôle santé et celui des affaires sociales est encore centrée sur la vieillesse et sur la dépendance. La proposition de ce rapport est de s'inscrire dans une politique *d'accompagnement du vieillissement* de la génération intermédiaire des plus de 60 ans vers le grand âge. L'habitat y tient un rôle pivot. Les 32 propositions qui suivent visent à :

- différencier clairement la politique du vieillissement de celle de la vieillesse, qui est un risque couvert par la protection sociale ;
- offrir aux acteurs du logement des partenariats avec les filières économiques, en complément de ceux de la santé ou du secteur médico-social ;
- valoriser le bénéfice social de proposer des logements adaptés et évolutifs comme élément de prévention ;
- susciter et encourager l'approche design pour tous, au sens du confort d'usage et d'esthétique partagés ;
- organiser la relation intergénérationnelle au sein des instances de démocratie représentative, professionnaliser les nouveaux métiers,
- valoriser les nouveaux modes de vie ;

... parce que cette génération intermédiaire, c'est : « plus si jeunes, mais pas si vieux ! »

## PREMIER AXE : RENFORCER LE ROLE DE L'HABITAT

Promouvoir l'adaptation de l'habitat au vieillissement comme un axe fort de la politique du logement.

**Proposition n° 1 :** Constituer l'adaptation de l'habitat au vieillissement et les nouveaux modes de vie en axe fort de la politique du logement, en lien avec l'urbanisme.

**Proposition n° 2 :** Créer une rubrique fournie sur le site du secrétariat d'Etat au logement sur le thème de l'adaptation de l'habitat, un défi pour accompagner le vieillissement à domicile :

- inventorier le champ des activités professionnelles directement concernées ou complémentaires, le confort, la sécurité,
- sensibiliser au rôle de prévention de l'habitat
- montrer les gisements d'emplois,
- valoriser les innovations,
- valoriser l'adaptation souple dans le logement existant,
- souligner le prix abordable du logement adapté.

**Proposition n° 3 :** Renforcer le volet habitat du plan « Bien Vieillir 2 » :

- y accueillir, es qualité les acteurs de l'habitat,
- les convier à participer au jury du label « bien vieillir-vieillir ensemble ».

## DEUXIEME AXE : PROFESSIONNALISER, UN GAGE D'EFFICACITÉ

Le logement neuf, segment essentiel de l'offre nouvelle adaptée, appartient au vocabulaire de l'innovation, l'adaptation du logement existant appartient au vocabulaire de la remise en état. Or il exige, de la même manière que le neuf, la maîtrise de la règle de l'art, à laquelle s'ajoute le pouvoir d'appréciation de la situation de la contrainte du bâti et la souplesse d'intervention. L'adaptation de l'existant constitue le plus grand nombre des chantiers. Interviennent aussi dans ce champ d'activité les nouveaux métiers liés à la modification de la démographie.

### PROFESSIONNALISER LES INTERVENTIONS

**Proposition n° 4 :** Soutenir la généralisation, à la demande de la CAPEB, de son label-qualité professionnel, HANDIBAT.

*Basé sur le volontariat des artisans, il est validé à l'échelle du département par une commission indépendante (professionnels, usagers-consommateurs, élus...). L'obligation de formation pour l'artisan et ses collaborateurs devra faire l'objet d'un suivi attentif.*

**Proposition n° 5 :** Soutenir les démarches de labellisation de l'accessibilité des logements sociaux pour les personnes âgées.

*Label « habitat senior service » de l'association Delphis, ou les prémices d'une telle démarche comme la classification des logements et des interventions par Paris Habitat...*

**Proposition n° 6 :** Etudier (à la demande des professionnels) l'assouplissement<sup>4</sup> de la réglementation de l'accès au CESU pour les entreprises artisanales :

- la suppression de la condition d'exclusivité tout en tenant une comptabilité séparée,
- la sécurisation juridique et le soutien au développement des coopératives d'artisans dont l'activité (exclusive) est le service à la personne.

*L'habilitation délivrée par le Ministère du Travail<sup>5</sup> à l'artisan, qui permet d'offrir la possibilité à sa clientèle de bénéficier du régime fiscal ouvert aux services à la personne (et de payer avec les CESU), exige de lui l'exclusivité de son activité pour les services à la personne.*

## PROFESSIONNALISER LES MÉTIERS

Les nouveaux métiers apparaissent. Ils sont peu considérés et peu répertoriés, alors qu'ils s'adressent à des qualifications de niveau V, pour les jeunes ou pour des jeunes seniors qui cherchent des compléments de revenus, ces deux catégories étant les plus exposées au chômage.<sup>6</sup>

**Proposition n° 7 :** Ouvrir la VAE (la Valorisation des Acquis de l'Expérience) aux nouveaux métiers, pour les jeunes mais aussi les jeunes seniors.

*L'objectif est de structurer les filières professionnelles, donner des perspectives de carrière à des emplois peu reconnus dans l'habitat mais qui sollicitent tant des compétences techniques que des compétences humaines.*

**Proposition n° 8 :** Renforcer la formation des collaborateurs des entreprises qui effectuent des travaux en milieu occupé.

*Cette préoccupation formulée par l'USH vient en complément de la précédente.*

**Proposition n° 9 :** Renforcer le lien entre le développement des services liés à la personne chez les personnes âgées (le petit bricolage) et l'insertion professionnelle.

*L'USH appelle une attention particulière sur ce sujet.*

**Proposition n° 10 :** Conforter la présence de référents de proximité ou pôle de familiarité qui, par leur contact quotidien, permettent veille et alerte.

*« Réinventer les concierges »<sup>7</sup> (cf. rapport de Philippe Pelletier)*

## TROISIEME AXE : MOBILISER LES PROFESSIONNELS, DÉVELOPPER LES PARTENARIATS

**Proposition n° 11 :** Veiller à ce que les documents d'urbanisme prennent en compte les évolutions démographiques du vieillissement dès le SCoT et soient déclinés dans les règles des PLU, des PDU et PLH.

*Les documents d'urbanisme sont des outils privilégiés de prévision d'orientation, de programmation à l'initiative des élus, associés à la consultation publique.*

*Le PADD, Plan d'Aménagement Développement Durable, pièce constitutive du PLU (Loi du 13/12/2000), a perdu son caractère d'opposabilité aux autorisations d'occupation du sol (loi du 2/7/2003), mais les*

<sup>4</sup> Le Conseil Economique Social et Environnemental avait proposé ces assouplissements : « le développement des services à la personne » Yves Vérollet, rapporteur, 2007

<sup>5</sup> Ministère du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville

<sup>6</sup> En 2009 encore, au moins 120000 jeunes ont quitté l'école sans aucun diplôme. Le Monde (18 juillet 2009)

<sup>7</sup> Propositions en vue de la revalorisation du métier de gardien d'immeuble : Rapport de Françoise et Philippe Pelletier, remis à Madame le Ministre du Logement et de la ville-octobre 2008

règlements et les orientations d'aménagements énoncés dans le PLU doivent être compatibles avec le PADD.

Document d'orientation politique pour un territoire donné, il expose le projet d'urbanisme du PLU. En ce sens, le PADD peut prévoir des orientations nécessaires à l'intégration de l'évolution du vieillissement, tant pour les espaces publics, les déplacements que pour l'habitat.

Les documents d'urbanisme, SCoT, PADD, PLU, PDU et le document de programmation qu'est le PLH, sont les outils publics qui permettent d'organiser les territoires autour des grands sujets comme la démographie.

**Proposition n° 12 :** Réactiver les « plans locaux habitat service » développés au début des années 1990 à l'initiative des bailleurs sociaux.

*Riche d'un partenariat élargi, ils organisaient les interventions coordonnées sur le bâti et pour les services à domicile afin de favoriser sur un territoire le maintien à domicile des personnes âgées.*

**Proposition n° 13 :** Favoriser l'émergence de solutions techniques adaptées, reproductibles, dans les règles de l'art, mais au-delà de la norme, notamment par le biais de concours d'idées.

*L'exemple peut être illustré par la coopération entre l'Ordre des Architectes et la FFB pour proposer un moyen de monter des courses ou des pondéreux dans un immeuble sans ascenseur, alors même que la personne âgée est dans la capacité de gravir (à son rythme les deux ou trois étages par l'escalier). Situations fréquentes qui nécessitent des déménagements là où une adaptation assure confort (aussi bien pour une famille avec de jeunes enfants) et sécurité. Le partenariat entre élus, administrations du patrimoine et professionnels est nécessaire pour un ouvrage « hors de la norme ».*

**Proposition n° 14 :** Soutenir les expérimentations pour aménager les règles techniques de la loi 2005-102 du 11 février 2005<sup>8</sup>, en répondant aux objectifs de qualité d'usage et d'économie de moyens, en s'inscrivant dans la perspective « design pour tous ».

*Largement partagée au cours des auditions, la mise en œuvre de la proposition sollicitera une attention particulière.*

**Proposition n° 15 :** Organiser les échanges de réflexion entre les acteurs des grandes filières économiques dans une association « vers un habitat pour tous les âges », à l'instar de E2B au niveau européen.

*Nombreuses sont les activités économiques qui agissent dans ce nouveau marché qu'est l'évolution démographique pour maintenir les seniors à domicile le plus longtemps possible dans un confort, une esthétique et une sécurité d'usage.*

*Pour autant, les recherches et développement que chaque secteur fait progresser méritent qu'une association puisse être créée entre eux. Sous l'égide de Monsieur le Secrétaire d'Etat au Logement, les filières économiques participantes pourraient être : celles du bâtiment, de l'éclairage et l'électroménager, de l'ameublement, des télécommunications, de l'énergie, associées aux experts qui mènent des recherches techniques comme le CSTB ou l'opinion publique<sup>9</sup>, mais aussi les bailleurs et promoteurs.*

*Au niveau européen, en avril 2009, un réseau d'industriels, d'entreprises et de recherche a été mis en place avec la Commission européenne pour travailler sur la recherche en matière de développement énergétique des bâtiments, dans le cadre du plan de relance économique. Le réseau E2B fonctionne en partenariat public privé avec la Commission européenne. S'y retrouvent des entreprises comme Bouygues, Acciona, Saint Gobain, EDF, etc. A travers les travaux de recherche sur l'efficacité énergétique des bâtiments, l'objectif est de mettre en place un marché de produits verts, opérationnel d'ici 10 ans.*

<sup>8</sup> Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

<sup>9</sup> Comme Giesbert Associés, Opinion Way ou Ipsos

**Proposition n° 16 :** Inciter à élaborer un cadre d'évaluation des expérimentations, des innovations ou des réalisations des projets pour mettre en valeur leur efficacité pour les personnes : couts/bénéfices/risques/accessibilité/évolutivité du maintien dans le domicile et pour permettre une reproduction.

*Pour cette proposition, ces références, habitat-vieillessement, peuvent s'inscrire dans la démarche des AGENDA 21 et leurs procédures d'évaluation.*

## QUATRIÈME AXE : FAVORISER L'INTERGÉNÉRATIONNEL AU SEIN DE L'HABITAT

L'intergénérationnel est un objectif souligné par l'ensemble des politiques publiques, l'aborder pour l'habitat suppose d'envisager plusieurs hypothèses de travail et de territoires.

Il s'agit, non seulement, de construire un cadre structuré qui permette de multiplier ce mode d'habitat mais aussi d'en évaluer le nombre et la qualité des services rendus. L'objectif est de faire concorder, par le logement, l'intérêt mutuel de deux générations, les jeunes et les personnes âgées qui partagent, souvent pour des raisons différentes, la même difficulté de revenus et la même difficulté pour se loger.

**Proposition n° 17 :** Sécuriser les règles juridiques et fiscales, pour les « accueillants » en habitat partagé pour développer les initiatives, notamment associatives.

**Proposition n°18 :** Proposer un cadre structuré et professionnalisé qui permette l'intégration, la rencontre des partenaires intéressés : les villes, les personnes âgées, les jeunes, sur la base d'un contrat clairement défini et qui bénéficie aussi au quartier : Habitat et entraide, contractuel, mutuel, équilibré, visible de tous.

*L'exemple de la ville d'Alicante (Espagne) pourrait servir de base. Pour reconquérir des quartiers d'habitat dégradé de centre ville d'habitat dégradé, elle a confié à son organisme de logements de réaliser des immeubles à occupation mixte (avec des conditions de ressources). Les jeunes signent un contrat pour avoir un loyer réduit contre des services pour les seniors de l'immeuble et du quartier.*

**Proposition n° 19 :** Engager le dialogue régulier, entre les jeunes et les seniors, au sein des instances de démocratie représentative (conseils municipaux ou généraux des jeunes et des sages) sur l'aménagement de l'espace public et la place des personnes âgées, notamment pour leur habitat.

*Pour anticiper les nouveaux modes de vie, les faire accepter, il convient de faire se confronter les idées entre générations au sein même d'instances de concertation qui existent mais qui sont cloisonnées. Les représentants de l'opinion publique ont noté l'engagement sincère et actif des jeunes générations pour les grandes causes dans l'espace qui leur est offert, mais un déficit dans leur engagement vers la solidarité de proximité.*

## CINQUIÈME AXE : SUGGERER UNE ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS DES TRAVAUX

L'ambition de rester à domicile nécessite ou d'adapter son logement, ou d'aller vers un logement adapté en qualité de propriétaire ou de locataire. Il convient que les équipements prémunissent aussi des accidents de la vie courante.

**Proposition n° 20 :** Généraliser le CESU préfinancé par l'APA (tout ou partie) mais aussi par les autres financeurs (caisses de retraite, assurances,..) et « flécher » son utilisation pour financer les travaux de mise en sécurité et d'adaptation des logements réalisés et évalués par des professionnels.

*La Commission de Sécurité des Consommateurs et l'Agence Nationale des Services à la Personne, associées aux professionnels insistent sur le coût social du risque des accidents de la vie courante à*

domicile (presque 10000 décès par an pour les plus de 65 ans, après une chute dans leur logement) (annexe 3-5).

Les travaux engagés ont des coûts différents, mais nombre de personnes âgées, ne peuvent y faire face, ou directement ou même en coût résiduel des financements publics. En outre leur âge en fait des emprunteurs atypiques.

**Proposition n° 21 :** Adapter l'accès au micro crédit aux besoins de financement du coût résiduel des travaux d'adaptation pour les personnes âgées à revenus modestes.

*L'ampleur de la réflexion engagée vise les projets entrepreneuriaux. Il s'agit là d'une approche différente, même si le vocabulaire est identique, ciblée sur le double enjeu du financement de l'adaptation du logement et de la qualité de propriétaires encore majoritaires chez les plus de 65 ans.*

**Proposition n° 22 :** Adapter les procédures d'instruction et d'attribution des financements de l'ANAH aux nécessités des territoires dans le cadre des priorités nationales d'intervention.

*L'ANAH est une référence centrale dans le champ des personnes âgées. L'adaptation aux territoires se fait par le montant des dotations mais l'instruction des dossiers mérite d'être affinée (en marge des commissions), peut-être moins administrative. Quant aux priorités, elles méritent d'être clairement énoncées au public et posées pour une période adaptée aux « temps immobiliers ».*

**Proposition n° 23 :** Encourager le financement de la charge résiduelle des travaux, après aide publique pour les familles les plus modestes, par le CESU préfinancé par l'APA et fléché.

**Proposition n° 24 :** Assouplir, sécuriser, réformer les règles du prêt viager hypothécaire pour en développer l'usage comme financement de l'adaptation.

*Les seniors propriétaires à 75 % de leur logement, ont, pour une grande part, des revenus excessivement bas. Pour éviter d'une part, un habitat dépourvu de sécurité et d'autre part, la vente du logement pour aller vers le logement locatif social ou privé ou encore vers l'hébergement collectif, la mobilisation de la valeur du bien pour financer l'adaptation et continuer à l'occuper mérite de mobiliser les capacités financières. La profession des notaires peut être un relais, notamment pour les territoires ruraux. Le rapport remis par Claude Taffin et Bernard Vorms à Monsieur le Ministre des Affaires Sociales est illustratif (cf annexe).*

**Proposition n° 25 :** Mettre à l'étude une disposition législative, à partir d'une expérimentation menée par l'USH sur la base du double volontariat des locataires et des organismes. L'objectif est de permettre aux organismes qui proposent des services résidentiels aux personnes âgées (le tout petit bricolage), de facturer un montant modique et encadré, distinct de celui des loyers et des charges.

*Cette proposition est élaborée sur la base d'analyses juridiques et des pratiques des bailleurs sociaux et des syndicats de copropriétés afin d'identifier les adaptations juridiques pour permettre le développement d'initiatives de proximité efficaces. Le montant en serait contenu à un maximum de 5 € par mois. En raison des ressources des locataires, cette participation ne serait que contributive, ce montant est inférieur à celui nécessaire pour équilibrer la dépense engagée par la structure, qui porte le service et en finance le coût total.*

## SIXIÈME AXE : RENFORCER LA COOPÉRATION EUROPÉENNE

Le défi démographique est celui de l'Europe, c'est une préoccupation affichée par la Commission européenne, en terme d'emplois, mais aussi d'accueil des seniors, de leur « domicile ». La Fédération européenne du logement social, le CECODHAS, est très engagée dans cette réflexion. L'échange entre pays et un cadre proposé sur la base de « méthode ouverte de coopération » sur le vieillissement serait un élément à considérer.

**Proposition n° 26 :** Soutenir la proposition de la Commission européenne : 2012, année européenne du vieillissement actif et de la solidarité entre les générations.

*Les consultations sont en cours.*

**Proposition n° 27 :** Organiser les échanges de bonnes pratiques autour d'un groupe transectoriel, notamment dans la perspective du développement du « design pour tous », facteur d'innovation au service des consommateurs et au service de la compétitivité des PME, selon le document de travail de la Commission européenne du 7 avril 2009.

*Un certain nombre d'institutions européennes ont manifesté leur intérêt aux travaux de la mission, le CECODHAS, l'Association Européenne des Elus de Montagne, la Fédération Européenne de l'Industrie de la Construction, la EBC (European Builders Confederation – les artisans),... Les solliciter pour poursuivre en groupe les échanges permet de manière souple et informelle de travailler sur plusieurs segments du sujet (adaptation, prévention de la précarité énergétique...) Cette proposition est à rapprocher de la proposition n°15.*

**Proposition n° 28 :** Organiser un « forum permanent » autour du groupe transectoriel sur le défi démographique en Europe pour une meilleure prise en compte, dans le cadre de la méthode ouverte de coordination sur l'inclusion sociale, du sujet particulier du vieillissement.

**Proposition n° 29 :** Suggérer la création d'un indice européen de performance habitat dans l'accompagnement du vieillissement (accessibilité, proximité, risque...) indicateur des politiques européennes selon une démarche qui s'inspirerait de l'indice de développement humain de l'O.M.S.

*Cette mesure répondrait à l'objectif fixé par le conseil des ministres des affaires sociales du printemps 2009 : l'égalité des chances de vieillir dans la dignité.*

## SEPTIÈME AXE : VALORISER - CONVAINCRE

Adapter l'habitat au vieillissement projette encore l'image de l'installation de matériels inspirés du milieu hospitalier, perception, anxiogène pour les intéressés et leurs familles. La faire évoluer, comme évolue, sans bruit, la transformation de la composition générationnelle de notre société, mérite une action concertée, grand public, qui propose une vision sereine et dynamique du vieillissement dans le cadre de vie quotidien qu'est le domicile, hors de la santé, hors des champs publicitaires foisonnants d'aventures possibles pour les seniors.

**Proposition n° 30 :** Mettre en perspective les avantages du confort de l'adaptation du logement des seniors : proposer aux grandes émissions populaires de décoration, de traiter l'adaptation de l'habitat senior avec des matériaux de grande distribution, à un coût abordable, de confort et d'esthétique partagés par tous les âges.

**Proposition n° 31 :** Décliner cette communication grand public dans les supports des grandes institutions qui ont déjà initié des publications thématiques.

**Proposition n° 32 :** Promouvoir la capacité de montrer aux personnes âgées (et à leur famille) les résultats, en situation, des différents formes d'adaptations : appartement pilote ou témoins, show room (un appui des collectivités aux professionnels est un facteur de développement).

**Valoriser doit-il être la première interpellation, ou la conclusion ? C'est en toute hypothèse une nécessité pour que le plus grand nombre d'entre nous s'approprie la perception confiante que vieillir constitue désormais un véritable avenir pour chacun et pour la collectivité avec l'habitat comme témoin du quotidien.**



18 MARS 2009

MINISTÈRE DU LOGEMENT

LE MINISTRE

Paris, le 13 MAR. 2009

Madame la Directrice Générale,

Le Gouvernement est attentif aux répercussions de l'évolution démographique, notamment celles dues au vieillissement de la population. Même si la natalité française est plus vigoureuse que celle de nos voisins européens, le vieillissement de la population est une tendance lourde qui pose de façon pressante, dans le domaine du logement, la question de son adaptation aux besoins de personnes qui, voulant se maintenir le plus longtemps possible à domicile, ont des exigences tant sur la qualité du bâti et du cadre de vie qu'en termes de maintien de l'autonomie et de l'accès aux services.

Penser la relation entre le vieillissement de la population et le logement, c'est également se poser la question de la mixité intergénérationnelle dans l'habitat pour faire en sorte que la revendication du « chez soi » évite les écueils de l'isolement, d'une part, de « l'entre-soi », d'autre part.

Je vous remercie d'avoir accepté de mener une réflexion qui aura pour objet, dans la perspective, notamment, des prochains rendez-vous communautaires sur la question du logement, d'identifier les pistes innovantes tendant à faire de l'habitat le point de convergence des exigences de cohésion sociale et territoriale.

Vous dégagerez les lignes directrices d'une doctrine d'emploi de nature à permettre de mettre en œuvre les innovations les plus prometteuses au service des personnes âgées. Vous aborderez, plus particulièrement, la situation de celles qui, selon un rapport récent de la Fondation Abbé Pierre, sont touchées par la précarité. Vous prendrez en compte l'expérience des acteurs du logement « abordable » dans ce domaine, celles du monde HLM, aussi bien que du secteur privé et associatif à caractère social.

L'adaptation du logement et du cadre de vie pour les personnes âgées peut, en particulier, s'appuyer sur une méthodologie du design qui cherche avant tout, au-delà de la norme, à mettre la personne au cœur du processus de conception. L'amélioration de la qualité d'usage peut alors bénéficier à tous, notamment aux personnes handicapées. Vous chercherez à valoriser cette approche du design pour tous.

.../...

Madame Muriel BOULMIER  
Directrice Générale  
CILIOPEE  
12, rue Diderot  
47000 AGEN



Dans la mesure où il n'est pas de politique du logement sans un ancrage territorial, vous serez attentive aux stratégies menées au niveau des territoires et aux relations qui s'y tissent entre les collectivités territoriales et l'Etat.

Dans le cadre de votre mission, vous pourrez faire appel en tant que de besoin aux services de la direction de l'aménagement, du logement et de la nature qui est sous l'autorité

Vous voudrez bien établir un point d'étape à la fin du mois d'avril et remettre vos conclusions définitives à la fin du mois de juin.

Je vous remercie de votre précieuse contribution et vous prie de croire, Madame la Directrice Générale, à l'assurance de ma considération distinguée.



Christine BOUTIN