



# Vieillesse et Habitat

## L'anticipation et l'adaptation réussie, un enjeu pour chacun

Depuis 2006, l'AUEG s'est investie sur le thème de la Santé de la Personne avec notamment des actions concernant le DMP, le DPP. Plus récemment, un Groupe de réflexion spécifique s'investit sur les problèmes liés à la réduction des capacités avec l'âge et à l'adaptation nécessaire de l'habitat. La présente publication livre les premières conclusions avec quelques propositions à destination des acteurs concernés.

Avec l'âge apparaissent des fragilités et des pathologies chroniques qui peuvent entraîner une réduction des capacités et mener peu à peu à la dépendance. Quand il est possible d'anticiper cette évolution, les actions appropriées passent souvent par l'adaptation du logement et/ou de l'habitat. Quels sont, pour les personnes concernées les enjeux de l'anticipation, de la prise de décision et d'une adaptation réussie ?

### Un logement et un habitat adapté, les clés d'une vieillesse dans de bonnes conditions

De nombreux rapports et sondages le confirment : bien vieillir chez soi dans un logement et dans un environnement adapté est non seulement une nécessité mais c'est également le souhait d'une ample majorité de nos concitoyens. Or la France est dans ce domaine largement en retard avec seulement 6 % de logements adaptés par rapport aux autres pays européens les plus avancés, tels que la Suède, le Danemark ou la Suisse qui en comptent au moins deux fois plus.

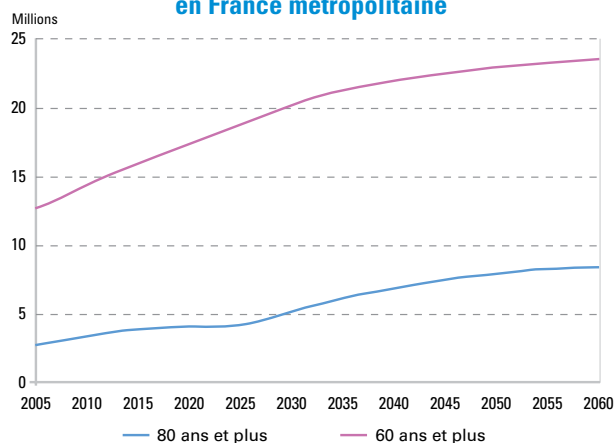
**L'autonomie** est définie par la capacité à se gouverner soi-même. Elle présuppose la capacité de jugement, c'est-à-dire la capacité de prévoir et de choisir, et la liberté de pouvoir agir, accepter ou refuser en fonction de son jugement.

**La dépendance** est l'impossibilité partielle ou totale pour une personne d'effectuer sans aide les activités de la vie, qu'elles soient physiques, psychiques ou sociales, et de s'adapter à son environnement.

Or, alors que l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) indique que 2 millions de logements devraient être adaptés ou rénovés pour des raisons de vétusté, de précarité énergétique ou de vieillissement, c'est 80 000 logements adaptés aux personnes âgées d'ici 2017 que vise le programme gouvernemental et c'est seulement 13 393 logements qui ont bénéficié d'une aide de l'ANAH en 2013 pour l'adaptation à l'autonomie, y compris le handicap.

Quant à l'évolution démographique, elle s'impose de manière impérieuse :

#### Projections de population de plus de 60 ans et 80 ans en France métropolitaine



Or le logement et l'habitat, à condition d'être adaptés, peuvent et doivent être au cœur de la stratégie de prévention de la perte d'autonomie. Cette adaptation requiert anticipation, information et décisions ! Tels sont les enjeux !

# 1 • Le contexte et les enjeux de l'aménagement de l'habitat et du logement

## Le vieillissement, les défis de l'anticipation

Le vieillissement se caractérise comme un processus qui engage différentes dimensions – sociale, physique, psychologique – et se traduit différemment pour les individus selon leur parcours de vie antérieur. Le passage à la retraite constitue un marqueur social de ce processus. Cependant, une grande hétérogénéité de situations se révèle dans cette période de l'existence. Différents modes de vie ont été mis en évidence (Guillemard, 1984) : retraite retrait, retraite famille, retraite loisirs, retraite solidaire. Ces modes de vie sont liés à l'état de santé, à l'apparition de fragilités et de dépendances mais aussi au niveau socioculturel des personnes, à leurs ressources économiques et à leurs habitudes de vie antérieure. Même si les « épreuves » peuvent apparaître comme standardisées (Caradec, 2007) : retraite, veuvage, accidents de santé, elles surviennent dans des temporalités différentes et les manières d'y faire face dépendent d'une personne à une autre.

D'une manière générale, le vieillissement se traduit par des phénomènes de « déprise » (Barthe, Clément, Drulhe, 1999), c'est-à-dire de réorganisation de l'existence en fonction d'un principe « d'économie des forces » et de choix stratégiques. La tension entre étrangeté au monde et familiarité au monde se manifeste et les individus vieillissants sont amenés à opérer des choix, dans une perspective de maintien de



leur continuité identitaire. L'adaptation, l'abandon, la délégation ou le rebond qui reste toujours possible constituent des formes de déprise. Dans cette période, l'environnement social et familial devient absolument primordial.

Alors que les décisions à prendre confrontent la personne âgée à sa faiblesse et à la finitude, c'est aussi la période où les capacités cognitives peuvent affecter la lucidité et l'aptitude à percevoir les situations de manière plus objective qu'affective. On constate également un biais général de positivité ainsi qu'une tendance assez répandue à se percevoir plus jeune que son âge réel.

**De plus, le domicile est un objet primordial pour la personne âgée qui y passe le plus clair de son temps et qui concentre ses préoccupations. Il se charge donc d'une très forte valeur affective et une dimension de support identitaire et d'affirmation de son autonomie qui va prendre le pas sur l'aspect fonctionnel et pratique.**

C'est dans ce contexte que se posent les questions difficiles et souvent désagréables d'adaptation de son environnement proche, où l'appréhension de la balance des avantages et des inconvénients devient délicate et difficile. Cependant on peut pointer deux pistes et raisons d'espérer. D'une part, utiliser l'« opportunité » du passage progressif du « premier âge au deuxième âge » de la vieillesse, moment où l'on prend conscience de sa fragilité tout en restant autonome et non dépendant, pour établir un bilan. Et d'autre part capitaliser sur une meilleure appréhension des techniques et une meilleure sensibilisation aux défis de l'habitat adapté par les générations d'aujourd'hui qui devront affronter ces défis dans les prochaines années.

## Un secteur qui souffre d'une image encore trop négative, mais qui porte des espoirs

Nul doute que l'ensemble de la société ne perçoive pas la vieillesse avec le regard le plus favorable. On parle de la « charge » des retraites, de la « révolution de l'âge comme un défi majeur ». Or cette révolution représente une réelle opportunité pour la société, en terme d'emploi et de croissance au service du bien-être des seniors, à la fois industriels et de service. **Mais il reste encore aux acteurs économiques à comprendre plus en finesse les particularités de ce secteur et à l'adresser avec détermination.**

## Une multiplicité d'acteurs et d'intervenants

Très nombreux sont ceux qui sont concernés par cette période de la vie :

- les intéressés eux-mêmes et leur famille, proche ou non, et les voisins potentiellement, quand cela peut être le cas,
- les acteurs médicaux et « sociaux » : en premier lieu le médecin généraliste et parfois le gériatre :

Anne Claustre, gériatre : « *Le rôle du médecin est de poser les questions difficiles (car la famille est souvent moins bien placée pour cela) : comment envisagez-vous votre devenir ? Votre lieu de vie actuel est-il adapté à votre devenir ?* »,

- l'infirmière, l'ergothérapeute, les aides à domicile, les nombreuses et différentes associations et services à la personne,
- les CCAS, les Maisons de l'Autonomie (MDA) du Conseil Général et leurs antennes locales,
- la CNAV (Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse), les CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail), et caisses de retraite complémentaire, l'assurance-maladie et les mutuelles,
- les banques, caisse d'épargne et assurances personnelles diverses,
- les agences de l'État telles que l'ANAH.

## Un foisonnement qui déroute

L'usager et ses proches qui l'assistent éventuellement, ont à leur disposition toute la richesse potentielle de ces multiples intervenants, dont le professionnalisme et le dévouement sont incontestables, mais dont le foisonnement constitue précisément un frein à un accès simple, direct et efficace à l'information, au conseil et à l'aide à l'anticipation et à la décision. Malgré la diversité et le nombre de ces acteurs, on constate paradoxalement une méconnaissance des aides techniques, des possibilités d'aménagements de logement, des différentes modalités d'aides financières, qui vont freiner ou se poser en obstacle à la mise en œuvre de l'adaptation au moment le plus approprié.

Inversement, l'entreprise qui entend mettre son savoir-faire et son offre de produits au service des défis de l'adaptation doit se préparer à un « marché » où les prises de décision sont partagées entre l'usager, ses proches et ses conseils, qui peuvent ne pas être d'accord entre eux sur les priorités et les actions à mener, où les schémas de financement sont multiples mais indirects, et où le rapport avec l'usager à satisfaire rarement simple. Ce secteur économique est certes attractif mais apparaît en fin de compte encore plus complexe que celui de la santé.



## Un contexte économique et social

Alors que le revenu marque une baisse au moment du passage en retraite, le niveau de vie moyen reste très proche du niveau moyen de la population (1 900 € mensuels) si on prend en compte l'ensemble des revenus et des aides y compris ceux tirés du patrimoine. Mais les comportements changent : la part dévolue à la consommation baisse, les prêts sont remboursés, et les investissements moins fréquents car le patrimoine est constitué. **Cela peut représenter une réelle opportunité pour allouer une part, minime mais décisive, de ce budget aux investissements d'anticipation de la dépendance.**



1,2 millions  
DE PERSONNES  
DÉPENDANTES\*

**Cependant c'est également une période marquée par des inégalités fortes, en général défavorables aux femmes, dont moins de 50 % touchent une pension complète, et particulièrement quand elles vivent seules.**

## 2 • Des recommandations pour faciliter l'anticipation et la prise de décision

### Informer

Comme l'indique justement le « rapport Broussy », il est indispensable d'instituer ou de généraliser, une porte d'entrée unique à l'information, accessible et efficace, qui masquera à l'utilisateur la multiplicité des opérateurs intervenants. Devrait s'ensuivre une procédure simplifiée des demandes d'aide de financement. Les MDA des départements sont naturellement les mieux placées pour ce rôle, et le partenariat entre la CNAV et l'ANAH devrait y contribuer.

### Comprendre pour faire comprendre

Pour tous les acteurs économiques, industriels et services, immobiliers et équipements, la définition de l'offre la plus adéquate résultera d'une démarche spécifique et organisée. Tout d'abord l'appréhension d'un marché à part entière, avec ses spécificités (handicap et accessibilité versus autonomie et niveaux de dépendance, démographie, structure des revenus...) et une sous-segmentation fine (les trois âges de « la maturité et de la vieillesse »). Puis adresser ce marché avec une offre adaptée et éprouvée, de préférence à travers une organisation dédiée qui serait préparée à en percevoir les enjeux et les opportunités particulières.

### Pour convaincre : une communication persuasive et convaincante...

... qui tient compte des usagers souvent affectés par des diminutions des aptitudes sensorielles et de changements dans les processus cognitifs. Ainsi on constate une propension générale à la nostalgie et à privilégier l'affectif au détriment de l'information et du factuel, et un biais vers le positif qui incline à sous-estimer et négliger les dangers et à surestimer ses propres capacités. Puisque la personne âgée souvent ne prendra pas à bras le corps les problèmes matériels ennuyeux et n'investira pas forcément dans la recherche d'information et de solution, **une approche patiente et proactive devra mettre l'accent d'une part sur les aspects positifs et personnels du changement plutôt que sur les facteurs de risques et les côtés matériels, et d'autre part sur le comment et sur un processus rassurant plutôt que le pourquoi et la technique.**

L'utilisateur doit être amené à comprendre et se représenter et accepter un futur différent avec des aides et dans un environnement modifié dans lequel il doit se retrouver.

**Convaincre passera nécessairement par une communication personnalisée et interpersonnelle, relayée par les personnes à la compétence bienveillante indiscutable : le médecin,**

**l'ergothérapeute, le conseiller unique.** Cette communication devra aussi prendre en compte les proches qui peuvent souvent être impliqués dans le processus de décision, avec une approche différente qui adresse leurs soucis spécifiques, souvent plus pragmatiques et basés sur une perception des risques et des conséquences qui peut différer de celle de l'utilisateur.

### Le logement est très personnel, l'adaptation demande donc un traitement individualisé.

Même si les enjeux, les problèmes et les solutions du logement et/ou de l'habitat adaptés à l'âge sont génériques, l'adaptation est un cheminement très personnel, qui demande une approche individualisée.

Il faut savoir utiliser l'occasion des moments et des événements clés de la vie, déclencheurs de prise de conscience, de réflexion et des décisions importantes pour le maintien de son autonomie. Ces moments clés, heureux ou malheureux, peuvent être : l'évolution de la cellule familiale (mouvement des enfants, décès, séparation...), santé, incidents et accidents, matériels et financiers ou événements extérieurs y compris l'intervention opportune et proactive des acteurs sociaux (telle que les CARSAT et leurs interventions à plusieurs âges de la retraite).

**C'est à l'un de ces moments clés, dans la période autour de 70 à 75 ans que devrait intervenir un diagnostic Vieillesse/Habitat généralisé et accessible à tous.**

### Une offre immobilière adaptée, réelle, attrayante et sans obstacle.

Le parc immobilier de plus de 30 millions de logements se renouvelle seulement de 1 % par an, et la proportion de logements adaptés à la transition de l'âge est notoirement insuffisante.



Il importe donc de faciliter l'adaptation dans le parc existant, d'autant que plus de 70 % des personnes au-delà de 65 ans sont propriétaires de leur logement. De plus, ces logements souvent trop vastes pourraient bénéficier à des familles à la recherche d'agrandissement. Les solutions passent donc non seulement par l'adaptation in situ mais également par la mutation d'un logement vaste à un logement plus petit mais mieux adapté et à l'occasion énergétiquement efficient. Ces mutations devraient s'opérer dans un environnement proche et familial, et apte à maintenir un lien social indispensable. **Les acteurs économiques concernés de l'immobilier et du financement pourraient se mobiliser en créant une segmentation et des produits spécifiques à cette opportunité de mutations, tels que des offres combinées vente/achat/location d'une part et des schémas de financement innovants comme des formules de prêts hypothécaires viagers d'autre part.**

Le flux de constructions neuves gagnerait à bénéficier des mêmes obligations de quota de logements adaptés que les règles de logement social (loi SRU) avec lesquelles elles pourrait être combinées, à condition de s'inscrire dans des zones urbaines préalablement définies et conçues comme adaptées en terme d'accessibilité, de commodité et d'insertion sociale (rapport Broussy).

Pour les locataires, un aménagement du logement serait facilité par l'adoption de quelques changements de règles simples. Ainsi la possibilité pour les locataires d'effectuer des travaux d'adaptation sans obligation d'autorisation des propriétaires ni l'obligation de retour à l'état d'origine, faciliterait les travaux simples, progressifs et peu coûteux.

Dans les copropriétés, le changement des règles de majorité pour les décisions collectives pourrait aider à mieux prendre en compte les besoins d'aménagement dans les parties communes en faveur des locataires âgés minoritaires.

Les rénovations et les mutations seraient facilitées par l'existence et l'utilisation d'une part d'une référence sur la définition de ce qu'est un logement adapté, basée sur des critères simples et mesurables, et d'autre part sur un inventaire opérationnel du parc de logements adaptés.

#### Faciliter la réalisation de la décision

Il est attendu : une seule interface/un guichet unique pour le dossier d'aides au financement, pour un traitement rapide à la hauteur des attentes en temps de réponse, car la demande est souvent déclenchée par un incident (une chute par exemple) dont le traitement rapide permettra d'éviter la dégradation en accident dramatique. Une maîtrise d'œuvre unique, pour des changements de qualité à la hauteur des besoins et des désirs.

### 3 • Des cas de changement et d'accompagnement de qualité

- La Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH, 17000 logements en Isère) témoigne d'une politique volontariste de qualité qui se manifeste tout d'abord par une segmentation de sa clientèle qui lui permet d'élaborer une approche spécifique des besoins. La SDH a été à l'origine innovante du label « Habitat Senior Services » qui sert de référentiel à son action proactive. La SDH, qui prend en charge l'intégralité du coût de rénovation/adaptation, a mis en place un accompagnement dédié du début à la fin du processus de changement du logement,



couplé à une attention particulière à la qualité de la communication avec l'usager. La recherche de résultats de qualité a conduit la SDH à mener son action en partenariat étroit avec les services de gérontologie et l'association PACT 38 (Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'habitat de l'Isère).

- PACT 38, association qui œuvre dans le domaine de l'amélioration de l'habitat est intervenu en partenariat avec la SDH pour une opération de rénovation/adaptation préventive dans le parc locatif ancien et sous le label « Habitat Senior Services ». Par son approche personnalisée et par sa position d'interlocuteur unique dès la phase de décision, en passant par les étapes de diagnostic, de coordination des financements jusqu'à la phase de réalisation et d'acceptation des travaux, le PACT est en position de mener des changements réussis qui répondent aux attentes des usagers. Avec comme effet secondaire heureux la réactivation de liens sociaux, de contacts avec les services sociaux qui permettent la mise en place de services ou d'aides jusqu'alors non mobilisés.

- La CAPEB, Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, a créé la marque label « Handibat ». Grâce à une formation sur les situations et les besoins spécifiques des personnes en perte d'autonomie, où interviennent par exemple des ergothérapeutes, les artisans sont mieux préparés à intervenir dans les opérations de rénovation/adaptation qui procurent un réel confort d'usage.

- Le CPA (Centre de Prévention des Alpes) accompagne de façon personnalisée les personnes en perte d'autonomie, avec notamment des visites à domicile d'ergothérapeute qui permettent non seulement de définir les aménagements utiles du logement mais également, les « bons gestes, comportements » pour « bien vieillir ».

## 4 • Conclusion : les points de travail à engager !

L'âge n'est pas nécessairement synonyme de peine et de malheur. Le logement doit être le lieu d'un âge heureux !

### Il y a beaucoup à imaginer et à réaliser pour...

- combler le « gap » quantitatif du nombre de logements à adapter : la SDH cible 100 logements adaptés par an, dans un parc de 17 000 dont 25 % des locataires/chef de famille ont plus de 60 ans ! ...

- proposer un portail unique d'information, un seul dossier de financement coordonné, un maître d'œuvre de A à Z,

- adapter l'offre des « industriels » et l'approche du marché :

- 1 • s'organiser pour un marché complexe,
- 2 • définir les segments de marché : considérer un nouveau segment de l'offre immobilière à part entière ; aller vers une segmentation plus fine de la demande, avec un juste milieu entre les deux extrêmes : le marché ce n'est pas « les plus de 60 ans »... et inversement « chaque cas est un cas particulier » !
- 3 • développer une offre des financeurs privés qui propose des solutions pour soit les rénovations, soit les adaptations par la mutation,
- 4 • éditer des normes simples et souples à établir : modalités d'adaptation des bâtis (appartement et immeuble), grilles d'évaluation du degré d'adaptation, label « appartement adapté »...
- 5 • mettre en place un pilotage global et un intégrateur des solutions d'aménagement, de prévention, de prise en charge et d'aide au domicile,
- 6 • imaginer des partenariats avec les associations qui savent approcher les usagers et proposer une combinaison aides humaines et aides techniques.

- Une révolution mentale : Anticiper n'est pas un aveu de faiblesse.

Adapter, c'est accepter !



### Propositions

- Amender l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation pour introduire dans les objectifs des PLH (Programme Local de l'Habitat) la prise en compte du vieillissement démographique.

- Amender la loi pour permettre une articulation nécessaire entre les SCOT (Schémas de Cohérence Territoriale) et les SROSMS (Schéma Régional d'organisation Sanitaire et Médico-Sociale).

- Intégrer la dimension « vieillissement » dans les PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) étant entendu que la démographie est un des éléments futurs d'un développement durable harmonieux.

- Prévoir des emplacements réservés dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour réaliser du logement adapté aux personnes âgées fragiles. Inscrire ces secteurs comme prioritaires pour l'adaptation des logements dans les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat).

- Prévoir la construction de 20 % de logements adaptés dans les zones identifiées comme propices à un bon vieillissement.

*Véronique CHIRIE – TASDA*

*Bernard FONTAN – AUEG*

*Cédric MAZZONE – UIAD*

*Hervé PROVOST – ORANGE LABS*

## LES PUBLICATIONS DE L'AUEG

ALLIANCE UNIVERSITÉ ENTREPRISE DE GRENOBLE

[www.aueg.org](http://www.aueg.org)

7C CHEMIN DES PRÉS – INOVALLÉE – 38240 MEYLAN

Tél. : 33 (0)4 76 18 28 65 – Fax : 33 (0)4 76 18 28 45

E-mail : [aueg@wanadoo.fr](mailto:aueg@wanadoo.fr)



Directeur de la publication : Jean Bornarel

Création graphique : Alice Giraud