



plan urbanisme construction architecture **PUCA**

« Vieillesse de la population et habitat »

Le rôle du parc locatif social dans le logement des personnes âgées modestes

MAPA N° D07.19 (0700937)

SYNTHESE

Christian HARZO

Virginie BONNAL

Janvier 2009

Observatoire Social de Lyon – 19 rue d'Engbien ● 69002 LYON
Tél. 04 78 38 52 00 ● Fax : 04 78 38 52 02 e-mail : oslyon@yahoo.fr
www.observatoire-social.org

Association loi 1901 ● SIRET : 414 981 829 00032 ● Code NAF 2008 : 7220 Z
N°TVA intracommunautaire : FR66414981829

Partant de l'hypothèse d'une **recrudescence de la demande de logement social chez les ménages seniors** (60 ans et plus), cette recherche sur le rôle du parc social dans le logement des personnes âgées modestes a voulu tout d'abord objectiver cette tendance.

C'est ce qui a été fait, à travers l'analyse quantitative de la demande de logement social sur le territoire de l'agglomération lyonnaise de 1999 à 2006. Celle-ci a confirmé une **croissance importante de la demande senior** sur la période de référence : alors que le nombre de demandeurs de logement social doublait (+115%) entre 1999 et 2006, le nombre demandeurs de 60 ans et plus triplait (+197%). Et c'est dans la classe d'âge des plus de 70 ans que cette croissance a été la plus spectaculaire, puisque leur nombre a été multiplié sur la période par 3,8 (soit + 278%).

Ces demandeurs sont dans leur majorité des **petits ménages**, dont une forte proportion de **personnes seules** (44% chez les 60-69 ans et 50% chez les 70 ans et plus). Ces demandeurs seniors sont pour moitié déjà locataires du parc social (demandes de mutation), l'autre moitié étant constituée de nouveaux demandeurs, venant du secteur privé (locataires et propriétaires) ou de différents statuts précaires (hébergés chez des tiers, en centre d'hébergement ou en foyer de travailleurs migrants). Les étrangers (hors Union européenne) sont sur-représentés au sein de cette population, puisqu'ils représentent 40% des demandeurs seniors (contre 26% sur l'ensemble des demandeurs de logement social).

L'analyse statistique de la demande senior montre que la hiérarchisation des motifs de demande n'est pas la même chez les « jeunes seniors » et chez les plus âgés : dans la catégorie des 60-69 ans, **les motivations économiques** sont prédominantes et les questions d'inadaptation du logement viennent en second rang. Chez les 70 ans et plus, les motifs de demande s'inversent : c'est **l'inadaptation du logement** qui est le plus souvent citée, suivie du prix du logement. On constate enfin statistiquement que plus les demandeurs avancent en âge, plus ils souhaitent **demeurer dans la proximité** de leur logement actuel.

Deux enquêtes qualitatives ont été réalisées, afin d'affiner la connaissance et la compréhension de cet attrait grandissant du parc social pour la population âgée. La première a permis d'interviewer 40 demandeurs seniors, dont la moitié d'étrangers. La seconde a porté sur 26 ménages âgés concernés par une opération de renouvellement urbain, en instance de relogement ou récemment relogés.

Concernant **les demandeurs seniors**, deux hypothèses principales guidaient cette recherche :

- **l'une sur les motifs de demandes** : la demande de logement social chez les personnes âgées serait consécutive à un accident de la vie ou à des difficultés financières, ou répondrait à un besoin d'adaptation du logement ou de rapprochement familial.
- l'autre sur **le poids des ménages étrangers** parmi les demandeurs seniors : au-delà des motifs désignés dans l'hypothèse précédente, les demandes des ménages étrangers peuvent reposer sur des motifs propres à cette population.

La première hypothèse est globalement vérifiée. Les entretiens auprès des demandeurs ont confirmé le rôle essentiel joué par le parc social, pour une population âgée ou vieillissante que le secteur privé ne peut pas ou ne peut plus accueillir. Il convient cependant de distinguer les deux sous-populations constituant les demandeurs de logement social :

- pour ceux qui viennent du parc privé, qu'ils soient locataires ou propriétaires, le logement social constitue **un recours** (bien souvent le seul...) dans un contexte dominé par une baisse de revenus et un renchérissement du prix du logement. Pour ces demandeurs, **la contrainte économique est omniprésente**. Certes certains se tournent vers le logement social suite à un « accident de la vie », comme nous en avons fait l'hypothèse. Mais dans ce contexte (décès, séparation, divorce, problème de santé...) ce sont bien des raisons financières qui les contraignent, par défaut, à rechercher un logement dans le parc social.
- pour les ménages en demande de mutation, dont beaucoup ont réalisé tout leur parcours résidentiel dans un parc social dont ils se savent captifs, l'enjeu est de pouvoir y **demeurer**, dans des conditions conformes à leur situation. Les motifs relevant de **l'adaptation du logement** sont alors prédominants : taille du logement inadéquate, mais surtout inadaptation du logement ou de l'immeuble à des difficultés physiques ou de santé. Contrairement à ce que l'on avait imaginé, les demandes de rapprochement familial sont finalement très peu présentes.

Concernant les demandeurs étrangers, nous n'avons pu vérifier l'hypothèse selon laquelle des motifs spécifiques caractériseraient leurs demandes. Il est à noter que la majorité d'entre eux sont déjà locataires dans le parc social. Ils sont donc beaucoup plus que les français en demande de mutation et non d'accès au parc social. La seule caractéristique qui les distingue est qu'une partie d'entre eux demandent un logement plus grand, pour faire face à une situation de surpeuplement. A cet égard, leur demande n'est pas une « demande senior », mais plus une demande classique de famille nombreuse. Les ménages étrangers (hors Union européenne) de 60 ans et plus sont, plus souvent que les ménages français, des familles avec enfants. Par ailleurs, l'approche statistique a montré que les demandeurs seniors étrangers sont sensiblement plus pauvres que les demandeurs français et ils sont globalement sur-représentés au sein du parc social ; il est donc logique de les retrouver sur-représentés parmi les demandeurs seniors.

Les rencontres avec des locataires seniors du parc social concernés par une opération de renouvellement urbain n'ont pas vérifié l'hypothèse selon laquelle le renouvellement urbain permettrait de révéler une demande d'accès à un logement plus adapté restée latente. Elles ont au contraire montré que le désir de rester dans ses repères est le plus fort, même dans des conditions de logement parfois très inconfortables ou inadaptées à des difficultés de santé. Par contre, ces opérations de relogement sont bien pour les bailleurs l'occasion d'adapter le logement des personnes âgées, de leur permettre une meilleure accessibilité en les relogant en rez-de-chaussée ou dans des immeubles dotés d'ascenseurs. Toutefois, même si le logement est objectivement plus adapté et plus accessible, les ménages sont fragilisés par le déménagement, d'autant plus lorsque le relogement les a éloignés des commerces et services de proximité auxquels ils étaient habitués et a accéléré la perte de lien social déjà amorcée par l'effet de l'âge.

Néanmoins, les entretiens montrent que le logement social a bien rempli son rôle en fournissant à ces personnes, parfois tout au long de leur vie adulte, un logement auquel elles se sont profondément attachées, quels que soient ses inconvénients. Mais ils montrent aussi le caractère indissociable du **couple logement – quartier**. Le rôle du logement social n'est pas seulement de fournir **un logement** adapté aux personnes âgées dont le revenu interdit tout espoir d'accès au parc privé, il doit leur apporter un **habitat** adapté au vieillissement.

La dernière partie de cette recherche nous a conduits à rencontrer les principaux **bailleurs sociaux** intervenant sur l'agglomération lyonnaise, afin d'évoquer avec eux leur politique en matière de vieillissement.

Il ressort de ces rencontres que, bien que la prise de conscience en ait été tardive, les bailleurs sociaux ont aujourd'hui pris la mesure du phénomène de vieillissement, de son ampleur et des enjeux qu'il représente : **répondre aujourd'hui au vieillissement des locataires** du parc et à une demande croissante de **retraités paupérisés** qui ne trouvent plus de solution dans le parc privé ; **répondre demain à une amplification de ces tendances**.

Ils ont ainsi, pour la plupart d'entre eux, mis en œuvre toute une gamme de réponses graduées, allant de la qualification du parc au regard de son adaptation au vieillissement à l'élaboration de véritable « plans stratégiques vieillissement » venant s'ajouter, voire se coordonner aux plans stratégiques de patrimoine (PSP).

On remarquera cependant que ces efforts, aussi ambitieux soient-ils, franchissent rarement aujourd'hui les limites de l'immeuble. Or, les entretiens menés auprès de personnes âgées relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ont montré à quel point, avec l'âge, le logement devient indissociable du quartier, pour constituer ce que nous appellerons *l'habitat*, lieux de vie où l'on a ses *habitudes*, ses repères, son réseau de sociabilité. Il nous semble ainsi que dans leurs opérations de qualification de leur parc en catégories adapté / adaptable / non adaptable, les organismes de logement social devraient inclure de façon plus systématique la qualification de l'environnement, au regard des besoins liés au vieillissement : proximité de commerces de première nécessité, des services publics, d'une offre médico-sociale.

Indépendamment de cette réserve, l'hypothèse selon laquelle les bailleurs sociaux recherchent aujourd'hui activement des solutions adaptées aux besoins de leurs locataires âgés est pleinement vérifiée ; et loin d'être reléguée au second plan, cette clientèle fait bien l'objet d'attentions toutes particulières.

Nous nous interrogeons par ailleurs, en entamant cette recherche, sur le rôle joué par la clientèle âgée dans les politiques d'attribution et de peuplement des bailleurs. Il s'est avéré difficile de répondre à cette question. Seules les expériences menées par certains bailleurs à travers la conception de **produits intergénérationnels** (résidences mixant des logements destinés à des familles, voire à des étudiants, et proposant une certaine proportion de logements adaptés aux personnes âgées) s'apparentent à une politique de peuplement. Mais d'une manière générale, les bailleurs sociaux se refusent à considérer que les personnes âgées représentent une « variable d'ajustement » des politiques de peuplement : « *ce serait de la discrimination* », affirment-ils. Ils rappellent aussi qu'ils ne sont pas maîtres de leurs politiques d'attribution, dans lesquelles interviennent l'ensemble des institutions réservataires, à commencer par les collectivités locales... De fait, les pratiques d'attribution et de peuplement sont des sujets très politiques, dont l'objectivation est toujours délicate.