



Objectiver l'offre senior au sein du parc social de LogiRep en Seine-Saint-Denis

Vieillesse et logement social

MASTER STRATÉGIES
TERRITORIALES ET URBAINES

Romane GRANDJEAN
Léna GUILLOT
Louise TRAVIGNET



SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

LE PARTENAIRE

Filiale de la société-mère Polylogis, LogiRep gère environ 45 000 logements en Ile de France et en Normandie (40 000 logements familles et intermédiaires dont 35 000 en IDF et 5 000 en Normandie, et 5 000 logements spécifiques). Fondée en 1960 par Eugène Claudius-Petit, anciennement ministre de la reconstruction, LogiRep s'applique à gérer des logements sociaux principalement en zone tendue. En Seine-Saint-Denis, LogiRep possède 12 000 logements, à l'intérieur desquels 30,5% de personnes âgées résident. Son parc est également doté de 5 résidences seniors, de résidences autonomes et d'EHPAD.

En tant que bailleur social, LogiRep intervient à différentes étapes du cycle de vie d'un logement, de la conception et la construction jusqu'à la gestion locative et l'entretien courant. Le bailleur social joue un rôle essentiel dans le tissu social et cherche à garantir un accès au logement pour les personnes les plus vulnérables. Il doit aujourd'hui faire face à de multiples enjeux, notamment celui du vieillissement de sa population résidente qui le mène à réfléchir à l'adaptation de ces logements. Soumis à une Convention d'Utilité Sociale de la part de l'État, LogiRep se doit d'assurer une gestion optimale de ces logements. Pour cela, il mène depuis plusieurs années des réflexions sur la mise en place de politiques pour tenter de formaliser leur offre senior et de doter leurs actions d'une véritable stratégie de vieillissement. Les métiers du bailleur évoluent et le pousse à placer l'accompagnement social au cœur de sa stratégie pour tenter de répondre au mieux aux besoins actuels et futurs de la population.

MÉTHODOLOGIE

Pour effectuer ce travail de recherche, nous avons choisi de répartir notre travail en trois phases distinctes. La première consistait à s'approprier le sujet et à élaborer un diagnostic pour être capable de se repérer dans l'écosystème des acteur.ices du logement social et des services à destination des vieilles.vieux. Pour cela, nous avons effectué un état de l'art en nous appuyant principalement sur des rapports, puis nous avons mené des entretiens avec des professionnel.les de chez LogiRep. À la suite de cette première phase de travail, nous avons pu identifier quatre axes de besoins à partir desquels poursuivre nos recherches et élaborer une grille pour les entretiens avec les habitant.es. La deuxième phase de notre travail consistait à récolter des données auprès des locataires du parc social de LogiRep mais aussi externes à ce dernier, en effectuant un voyage d'étude à Lyon. Nous avons choisi d'employer une méthodologie sociologique qualitative et avons mené au total 15 entretiens semi-directifs. Parallèlement, nous avons continué de mener des entretiens avec des professionnel.les de LogiRep, puis avec des associations et sociétés extérieures. Finalement, notre troisième phase de travail était réservée à la restitution de notre travail. Nous avons cherché à établir des liens entre notre benchmark de solutions trouvées en Seine-Saint-Denis et à Lyon, les pistes apportées par les professionnel.les rencontré.es et les besoins exprimés par les habitant.es lors de nos entretiens et discussions. La rédaction de notre mémoire final avait pour but de formuler des préconisations adaptées au vu des besoins et spécificités des habitant.es de LogiRep en Seine-Saint-Denis et des pistes de solutions trouvées en dehors ou au sein de LogiRep.

LES TERRAINS ÉTUDIÉS

Notre terrain d'étude se concentrait principalement dans le département de Seine-Saint-Denis. Selon l'Insee, en 2020, le département comptait en son sein 278 292 vieilles.vieux sur une population totale de 1 655 422 individus, soit 16,9%¹. Si la population totale a augmenté ces dernières années, la proportion de vieilles.vieux aussi, confrontant le territoire à de nouvelles problématiques. La question de l'accès et de l'adaptabilité des logements se pose de plus en plus au sein de ce département où 62,3% du parc social est situé dans les quartiers de la politique de la ville (QPV)². Le département de Seine-Saint-Denis est caractérisé par de fortes tensions sur le logement social et une forte précarité de ses habitants. Malgré une offre de logement social très importante (on y dénombre près de 229 000 logements soit 17% du parc social francilien), le département compte plus de 10 demandes de logement social pour une attribution³. Selon les données de la Caf de Seine-Saint-Denis, en 2009, 11,2% des allocataires étaient des personnes de 60 ans et plus. Nous savons également que 30% des ménages de plus de 65 ans sont locataires du parc social dans lequel ils représentent 17%⁴. Ces données statistiques renseignent sur le fait que l'augmentation de la population vieillissante couplée à la faiblesse des moyens de ces personnes âgées confronte le département de Seine-Saint-Denis à de multiples problématiques, notamment celle d'adapter son offre de logement en fonction des besoins et des moyens de ces habitants.



Cour de la résidence des
Gentianes de Lyon, Mars 2024
©Romane Grandjean

Nous avons effectué un voyage d'étude dans la ville de Lyon où la proportion de personnes âgées est importante. Selon l'INSEE, en 2020, 18,6% des personnes avaient plus de 60 ans⁵. Nous avons estimé intéressant de comparer les villes de Lyon et de Paris car ces deux terrains d'étude sont des grandes métropoles particulièrement touchées par la crise du logement. De plus, la métropole du Grand Lyon est labellisée *Amie des Aînés*⁶, ce qui rend l'étude d'autant plus pertinente.

¹ Dossier complet – Département de la Seine-Saint-Denis (93) | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-93>

² DRIHL Seine-Saint-Denis. (2020). *Le logement et l'hébergement en Seine-Saint-Denis en 2020*. DRIHL. https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/15_public_complexe_v1_5_compressed.pdf

³ *ibid.*

⁴ Seine Saint Denis. (2012, novembre). *Portrait sociodémographique des personnes âgées en Seine-Saint-Denis*. Seine Saint Denis le Département.

<https://data.seinesaintdenis.fr/politiques/Politiques%20de%20solidarite/Autonomie/Documents/Portrait%20sociodemographique%20des%20personnes%20agees%20en%20Seine-Saint-Denis%20-%202012.pdf>

⁵ Dossier complet – Commune de Lyon (69123) | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-69123#chiffre-cle-1>

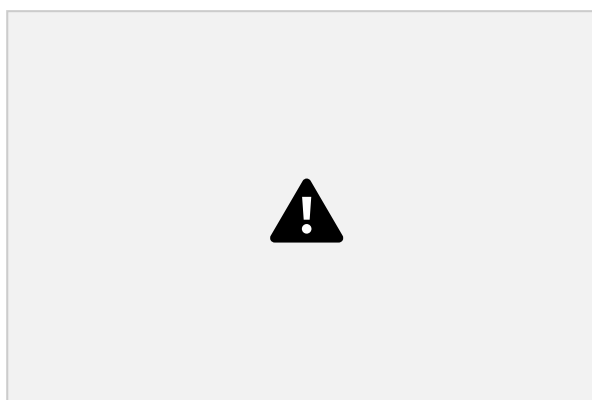
⁶ Le LABEL "AMI DES AÎNÉS"® constitue un outil complémentaire au service des collectivités engagées dans le Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés®.

ENJEUX

Avant de commencer tout raisonnement, il a fallu délimiter le sujet, et relever les enjeux majeurs qui sous-tendent la commande de LogiRep. Pour cela, nous nous sommes penchées sur les informations clés du vieillissement. Le vieillissement de la population dont on parle, c'est une augmentation de 50% de la part des personnes de 75-84 ans d'ici à 2030. Cela implique une mobilisation croissante du système de protection sociale, reposant sur les cotisations des actifs, et de fait sa fragilisation, mais aussi de l'émergence de nouveaux besoins concernant les logements. Par ailleurs, les personnes âgées sont surreprésentées dans le logement social. Si en 2030, 30% de la population aura plus de 60 ans ou plus, ce cap a déjà été atteint depuis 2011 chez les locataires du parc social, puisque 30% d'entre elles.eux avaient plus de 65 ans⁷.

Les bailleurs sociaux se doivent de composer avec le vieillissement de leurs résident.es, en prenant en compte leur manière de vivre, les vulnérabilités qui s'accroissent, et les besoins qui en résultent. D'une part, les personnes âgées ont tendance à vivre seules ou à deux dans des logements de plusieurs chambres. Ils.elles engendrent donc des situations de sous-occupation dans un contexte de tension locative, alors que beaucoup de familles nombreuses vivent dans des logements trop petits. La question se pose pour les bailleurs sociaux de trouver de nouvelles stratégies pour optimiser la répartition des résident.es tout en respectant le droit de chacun.e d'avoir accès à un habitat digne, et de pouvoir y rester. Cet enjeu impose de faire des choix sur le public qu'on souhaite cibler en particulier dans les politiques du logement. Est-ce que faire des politiques sur les personnes âgées, ce serait désavantager d'autres catégories de population, notamment les familles ? D'autre part, 80% des personnes âgées souhaitent vieillir dans leur logement, et éviter les centres médicalisés (EHPAD) le plus longtemps possible. Une question en découle : comment *bien vieillir* en favorisant le maintien à domicile ? Au terme de ces questionnements, nous avons relevé les quatre thématiques sur lesquelles interroger les besoins des personnes âgées. La première relève de l'adaptation technique et matérielle des logements (dans la salle de bain surtout), puis le besoin de se sentir en sûreté chez soi et dans son quartier. Troisièmement, il y a le besoin d'avoir un accès facile et rapide aux ressources quotidiennes, et enfin celui de maintenir un lien social fort.

Dans notre approche, nous effectuons aussi une réflexion sur les enjeux philosophiques concernant la vieillesse dans notre société. Qu'est-ce qu'un.e vieille.vieux, et quand le devient-on ? Plutôt que de craindre ce mot péjoratif, nous préférons considérer qu'un.e vieux.vieille est simplement "*quelqu'un qui a vieilli*", comme le remarque Simone de Beauvoir dans son ouvrage *La Vieillesse*. Plutôt que d'associer la fin de vie aux maladies et à la perte de l'autonomie, il s'agit de considérer les personnes âgées pour ce



⁷ L'Union Sociale pour l'Habitat (2015). *Fiche thématique : Vieillissement / Séniors*.

qu'ils.elles sont en tant qu'individus, en les aidant à améliorer leurs conditions de vie et en permettant leur maintien à domicile quand ils.elles le souhaitent.

Ce sujet s'intègre pleinement dans les problématiques soulevées par l'École urbaine, autour des enjeux d'intégration sociale dans les villes. Parmi les pistes de solutions que nous proposons, plusieurs thèmes abordés figurent au cœur des agendas des collectivités territoriales. En premier lieu, le sujet s'insère pleinement dans les problématiques d'inclusivité de la ville. On cherche à créer des logements qui favorisent au mieux l'inclusion et la mixité sociale, mais aussi générationnelle.

Les bailleurs sociaux sont de ce fait mobilisés pour faire du logement un levier très important pour encourager la prise en compte des besoins matériels et sociaux spécifiques des vieux.vieilles, tout en permettant à des résident.es avec des modes de vie différents de vivre ensemble. C'est un enjeu de taille : comment préciser les particularités de chaque offre sans désavantager les autres ?

Par ailleurs, les enjeux fonciers complexifient la manière dont on aborde la question de l'adaptation des logements. Comme développé ci-dessus, les situations de sur-occupation et de sous-occupation sont préoccupantes dans les zones tendues, en particulier en Ile-de-France. Cela implique pour les bailleurs sociaux de réaliser une allocation des ressources équitables, sans trahir les engagements d'inclusivité mentionnés. La réhabilitation des logements se doit d'être efficace dans l'utilisation du foncier, mais doit aussi répondre aux besoins de la population résidente tout en prenant en compte le coût des travaux. Le prix du foncier étant très élevé sur notre terrain d'enquête, les bailleurs sont contraints d'effectuer un travail de montage pour ne pas trop augmenter le montant des loyers tout en continuant d'améliorer leur offre.

À cela se heurte aussi les politiques de densification urbaine, qui imposent une pression supplémentaire sur le foncier en incitant à la rénovation des bâtiments plutôt qu'à la construction de logement neuf adapté. Cela implique de prendre plus de temps à évaluer l'adaptation nécessaire des résident.es, en ayant recours au cas par cas sur le parc existant, et à réduire la surface moyenne par habitant dans les grandes villes.

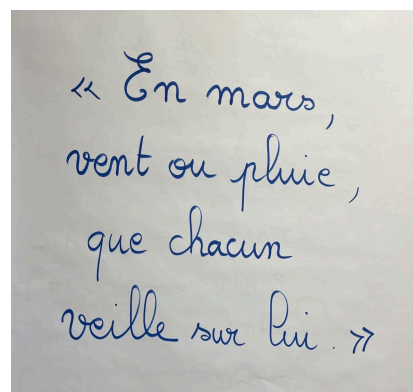
PRINCIPAUX RÉSULTATS

Les besoins et volontés des vieilles.vieux sont répartis en cinq grandes thématiques. Nous les avons classés par ordre de priorité, dans le sens où la réalisation des premiers est une condition nécessaire à l'établissement des suivants, mais au final tous sont essentiels au bien- vieillir.

1. SÛRETÉ

En vieillissant, les personnes âgées deviennent exposées à davantage de risques et subissent des blessures corporelles lourdes de conséquences. En dehors de leur logement, elles sont plus vulnérables aux risques d'agression. À l'intérieur du logement, la perte d'autonomie, l'accroissement des fragilités ou des troubles psychiques rendent dangereux le fait de vivre seul.e pour une personne âgée, car personne ne sera présent pour les aider si besoin. Pour autant, les vieilles.vieux avec qui nous avons échangé manifestent tous.tes l'envie de conserver leur espace privé et d'être seul.es "tranquilles chez [elles.eux]". Comment assurer la sûreté de personnes qui souhaitent rester vivre seul.es chez elles.eux ?

Une partie des personnes âgées rencontrées sont accompagnées par leur famille ou par leur voisinage qui prennent soin d'elles. En l'absence ou en complément de la présence d'aidant.es, des dispositifs de téléassistance ou télésurveillance peuvent assurer un suivi et une aide des personnes dépendantes et/ou fragiles vivant seules. Au sein des résidences autonomie ou intergénérationnelles, un suivi et une présence humaine sont assurés par des professionnel.les médico-sociaux.les ou parfois par des gardien.nes animateur.ices.



Citation affichée dans le bureau de la maîtresse de maison de la résidence des Gentianes (Lyon), Mars 2024
©Romane Grandjean

Préconisations :

>> **1A : Établir un partenariat avec un service de téléassistance**, afin que LogiRep le propose régulièrement à ses locataires âgés résidant en logement famille classique. LogiRep pourrait systématiquement proposer aux personnes âgées qui demandent une adaptation de leur logement de souscrire à ce service de téléassistance.

>> **1B : Mettre en place un suivi des locataires âgés par le/la gardien.ne d'immeuble**, par le biais de visites de courtoisie plusieurs fois par an pour s'assurer que les habitant.es vont bien. Ces visites permettraient entre autres de détecter des besoins d'adaptation de logements ou de mise en place d'aides à domicile. Cela suppose d'augmenter le nombre de gardien.nes pour qu'elles.ils puissent cumuler leurs missions habituelles à d'autres missions davantage sociales.

>> **1C : Constituer un diagnostic fin de l'état des résident.es âgés qui demandent une adaptation** de logement ou qui vivent en résidence, afin de leur apporter la réponse la plus appropriée. Ce diagnostic prendrait en compte les diverses fragilités existantes, en plus des degrés d'autonomie présentés dans la grille AGGIR.

2. ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS

Les témoignages des locataires illustrent l'importance et les défis de l'adaptation des logements pour les personnes âgées. Les aménagements des logements sont essentiels pour prévenir les chutes et contribuer à l'autonomie des personnes âgées. En effet, chaque année, les chutes notamment dans les salles de bain causent de nombreuses hospitalisations et représentent donc un enjeu de santé publique. Les adaptations matérielles apparaissent comme un moyen pour pallier aux difficultés croissantes que connaissent les personnes âgées avec l'âge. Ces adaptations concernent notamment la transformation d'une baignoire en douche mais de plus petites adaptations peuvent aussi permettre aux locataires de réaliser leurs gestes du quotidien en sécurité. Cependant, face à la demande croissante, les limitations budgétaires et les contraintes techniques posent des défis significatifs. L'Assistant Maîtrise d'Ouvrage que nous avons rencontré a notamment souligné l'importance de créer des adaptations esthétiques et non stigmatisantes, tout en respectant les spécificités et besoins propres de chacun.e des locataires.



Préconisations :

>> **2A : Proposer des adaptations de salle de bain** aux locataires âgé.es avant qu'elles.ils n'en fassent la demande, pour éviter que l'inadaptation d'un logement ne provoque des dégradations de l'état de santé des personnes âgées fragiles.

>> **2B : Réaliser des adaptations universelles de base** dans chaque appartement et concevoir les appartements de telle sorte que cela facilite des adaptations personnalisées quand nécessaires.

>> **2C : Faire des campagnes de communication** pour informer des possibilités d'aménagement. Les faire en format papier (affiches dans halls d'entrée, courriers) et les écrire en différentes langues pour qu'un maximum de gens puisse les lire. Le bailleur pourrait également rédiger et envoyer une revue trimestrielle ou semestrielle qui résume les actions déployées en faveur de ses locataires âgés.

>> **2D : Former les gardien.nes sur les adaptations possibles et les aides sociales existantes** extérieures aux bailleurs, afin qu'elles.ils puissent orienter au mieux les locataires âgé.es auquel.les elles.ils rendent visite plusieurs fois par an. Les gardien.nes pourraient aussi être formé.es pour établir un pré-diagnostic de l'état du.de la locataire et de ses besoins, notamment dans la constitution d'un dossier de demande d'adaptation.


>> **2E : Augmenter les financements pour pouvoir réaliser plus d'adaptation.** Le bailleur pourrait établir des partenariats avec des entreprises privées spécialisées dans l'aménagement et la construction, afin de faire baisser les coûts des matériaux.

>> **2F : Création d'une plateforme pour suivre l'avancement des adaptations de logement,** depuis la création du dossier de demande jusqu'à la réalisation des travaux. La plateforme pourrait inclure une section "retours d'expériences" afin que les avis des locataires postérieurs aux adaptations bénéficient aux locataires qui souhaitent demander

une adaptation. Dans le cas où des personnes âgées présentent des difficultés à manipuler la plateforme, le.la gardien.ne pourrait aider à réaliser cette tâche.

3. ACCÈS AUX RESSOURCES

L'accès aux ressources pour les personnes âgées peut être entravé par une multitude de facteurs. Comme vu précédemment, les personnes âgées, avec l'âge, ont tendance à présenter de plus en plus de difficultés pour réaliser des tâches dites "essentielle" et "instrumentales". Pour contrer cette perte d'autonomie et leur permettre de rester vivre à leur domicile, des aides et services sont proposés et permettent de pallier les difficultés des personnes âgées. Cependant, ces aides et dispositifs ne sont pas toujours connus de tous.tes, notamment en raison du manque d'information et de la barrière du numérique. Les démarches pour obtenir ces aides et prétendre à des services peuvent être fastidieuses et décourager certaines personnes âgées, surtout lorsqu'elles ne maîtrisent pas les outils numériques.



"Je n'ai aucune aide. Rien. Personne. (...) Je n'ai pas fait de demandes parce qu'en fait, je ne sais même pas à qui m'adresser"

*Mme Filade, 70 ans,
locataire du parc social de
LogiRep*

Préconisations :

>> **3A : Organiser des réunions d'information sur les aides et dispositifs à destination des vieilles.vieux.** Pour être visibles, ces réunions auraient lieu dans les halls d'immeuble ou dans les locaux communs à proximité des bâtiments d'habitation.

>> **3B : Faciliter la mise en place des aides** en proposant ces mêmes locaux à des assistant.es sociaux.ales, pour qu'elles.ils y proposent des rendez-vous individualisés pour chacun.e des vieux.vieilles qui en expriment le besoin.

>> **3C : Envoyer un bulletin d'information papier aux locataires âgé.es,** en y résumant les aides auxquelles elles.ils sont éligibles et les numéros à contacter pour constituer les dossiers. Ces feuillets indiqueraient aussi des services de portages de repas et d'auxiliaires de vie disponibles à proximité.

4. LIEN SOCIAL

Avec l'âge, le nombre de liens sociaux faibles a tendance à s'amoinrir, et les personnes âgées compte davantage sur leur cercle proche. Ce cercle est généralement celui de la famille, parfois les meilleur.es ami.es, ou des voisin.es de longue date. Ces liens très forts rythment la vie des personnes âgées lorsqu'elles vivent dans un logement classique. Cependant, la perte ou modification de ces liens peut les rendre vulnérables en les isolant ; il est donc crucial de les maintenir bien intégrées dans le tissu social. Les résidences autonomes offrent des solutions, mais ne peuvent faire office d'unique forme de logement promouvant le lien social. L'enjeu est de permettre le maintien du lien social sans nécessiter un déménagement vers des structures spécialisées.



Chez Daddy Site de la Croix-Rousse
©Antoine Merlet

Préconisations:

>> **4A. Mettre à disposition des salles communes au rez-de-chaussée** des immeubles de résidences classiques, pour offrir des espaces de réunion et d'activité entre voisin.es.

>> **4B. Développer une conciergerie d'immeuble** proposant des services variés, incluant la poste mais aussi une entraide du voisinage par le partage de compétences et de matériel. Cela permet d'accroître le lien social mais aussi de mettre à disposition des ressources utiles aux personnes âgées.

>> **4C. Développer la mission d'animateur de vie sociale.** Cette fonction peut être attribuée au.à la gardien.ne d'immeuble, qui dispose d'une position idéale pour repérer les personnes pouvant être en situation d'isolement, et qui inspire généralement confiance aux résident.es.

>> **4D. Mettre en place des cafés intergénérationnels** près des résidences ou des immeubles. Ils seront vecteurs d'activités correspondant à différents publics, et sont promus par des associations. Ils permettent aussi de dynamiser l'environnement autour du logement et de le rendre plus inclusif.

5. MODE DE VIE ET TYPE DE LOGEMENT

Même si la vieillesse fait apparaître de nombreux nouveaux besoins, elle ne modifie pas nécessairement les envies de modes de vie et les désirs de type d'habitat qui y sont corrélés. Globalement, *“on vieillit comme on a vécu”* : chacun.e tend à vouloir conserver ses habitudes, notamment en matière de logement. Les locataires âgé.es de LogiRep en Seine-Saint-Denis avec qui nous sommes entretenues revendiquent un mode de vie urbain ; expriment l'envie de conserver leur espace privé spacieux, dans lequel elles.ils peuvent notamment recevoir leur famille ; accordent beaucoup d'importance au respect de leur intimité dans leur logement. La plupart disent refuser de vivre en communauté ; toutefois, il est difficile de distinguer les personnes qui n'ont réellement aucune envie de vivre au contact d'un collectif, de celles qui sont indirectement opposées à l'idée par manque d'informations, de réflexion et par envie de garder leurs habitudes dans leur logement actuel.



L'intérieur du 5/5 Croulebarbe ©Paris Habitat

Parmi les formes d'habitat – autre que le simple logement classique – observées, la colocation intergénérationnelle semble être la moins pertinente car elle chamboule les habitudes et le quotidien des habitant.es âgé.es, ce à quoi peu sont enclin.es. L'habitat inclusif, sous forme d'un ensemble de logements autonomes associé à un espace commun, semble particulièrement pertinent à développer dans le parc déjà existant. Quant aux résidences autonomie et intergénérationnelles, elles existent sous des formats très divers, ce qui permet de répondre aux différents besoins existants.

Préconisations :

>> **5A : Réaliser l'attribution des logements sur la base des modes de vie** et de l'utilisation faite des différentes pièces de l'appartement, et non pas uniquement au nombre de personnes qui habitent un logement. Dans cette optique, le bailleur repenserait les modèles de résidences autonomie pour y intégrer des appartements plus grands, ou dans lesquels le coin sommeil est séparé du coin salon et salle à manger, permettant au résident.es d'accueillir des gens chez elles.eux. Il proposerait également une pièce en commun d'un immeuble ou d'une résidence, à destination des locataires de petits logements qui souhaitent malgré tout recevoir leurs proches.

>> **5B : Développer des habitats inclusifs** où chacun.e garde son logement individuel, au détriment des colocations intergénérationnelles ou des habitats inclusifs sous formes de colocations entre vieilles.vieux qui sont moins acceptés.

>> **5C : Disposer les espaces collectifs** de telle sorte qu'il ne soit pas obligatoire d'y passer, et ne pas obliger les résident.es à participer aux activités de groupe, afin que le collectif ne soit jamais subi.

>> **5D : Proposer des périodes d'essai au sein des résidences autonomie** pour habituer les personnes âgées à ce type d'habitat.

>> **5E : Développer des formes d'habitat collectif** pour tous.les les habitant.es, afin d'habituer les futures vieilles.vieux à la vie en collectivité. Développement annexe des habitats intergénérationnels.

>> **5F : Placer les vieilles.vieux au cœur des villes**, pour des raisons pratiques (accès aux transports, aux services, au lien social) et symboliques.

ENSEIGNEMENTS

Le vieillissement croissant de la population française impacte l'organisation de la société et, par extension, la construction des villes. Pourtant, ce sujet reste peu visible. Actuellement, si les médias évoquent la vieillesse, c'est au sujet de la fin de vie et de l'aide à mourir. Or, la vieillesse n'est pas (que) la mort, mais une partie spécifique de la vie qui pose des défis en matière de mobilité, de logement, d'accès aux services, de lien social. Les vieilles.vieux sont des citoyen.nes à part entière, qui ont tout autant *droit à la ville* que le reste des habitant.es. Pour appréhender les besoins de l'entièreté de la population, **la planification urbaine doit donc intégrer la condition et les besoins spécifiques des vieilles.vieux**. Adapter la ville aux vieilles.vieux permet plus largement de favoriser un environnement urbain inclusif et agréable à vivre pour tous.tes. Les acteur.ices rencontré.es dans le cadre de notre projet et qui travaillent en relation avec des vieilles.vieux sont déjà sensibilisé.es à ces enjeux. Toutefois, ces connaissances ont besoin d'être diffusées au reste des acteur.ices des territoires et au niveau de l'État, afin d'obtenir les législations et investissements nécessaires.

En matière de politique du logement, les décideur.ses ont besoin d'**adopter une vision large de ce qu'est l'habitat** afin de mettre en place des mesures complètes, efficaces et humaines. Pour les vieilles.vieux, il est particulièrement flagrant que leur logement est un point central autour duquel s'articule leur vie, notamment parce qu'elles.ils n'exercent plus d'activité professionnelle et qu'elles.ils possèdent des difficultés à se déplacer. Ainsi, notre projet nous a amenées à parler de liens sociaux et d'accès aux services, bien au-delà de la simple préoccupation de l'adaptation matérielle des logements. Plus que de simples locataires, les bénéficiaires des services d'un bailleur social sont des habitant.es : elles.ils ne font pas qu'occuper un espace contenu entre quatre murs et un toit, mais habitent et vivent dans cet espace. À côté, le concept d'habitat inclusif invite à penser l'habitat en dehors des limites du logement, pour considérer des espaces communs, parfois localisés en dehors du bâtiment de la résidence, comme une partie de l'habitat des personnes qui y participent. En ce sens, proposer des habitats adaptés aux personnes âgées revient à adapter non seulement les logements, mais également les immeubles voire le quartier ou la ville. Cela suppose également d'intégrer les sociabilités extérieures au foyer à la réflexion sur le logement.

Face au manque d'outils et d'aides apportés par l'État, notre enquête a démontré que **les solutions innovantes proviennent de l'engagement des acteur.ices qui travaillent en relation avec le logement social et/ou les vieilles.vieux**. Les bailleurs sociaux, premiers concernés par le vieillissement de la population dans le secteur du logement, peuvent avoir un impact conséquent sur l'adaptation des villes aux personnes âgées, car ils logent près de

15% de la population française⁸. Ils tentent de trouver des formes de logements et de résidences qui répondent aux besoins et désirs des vieilles.vieux. Les habitant.es et citoyen.nes s'organisent par elles.eux-mêmes au travers d'associations et d'entreprises de l'économie sociale et solidaire, notamment pour promouvoir le lien social. Les collectivités territoriales et métropoles peuvent agir en soutien des deux précédents acteur.ices en déployant une politique vieillesse spécifique à leur territoire au vu de leurs compétences. La **coopération entre ces différent.es acteur.ices** est primordiale, car elles.ils ont à leur disposition des outils complémentaires nécessaires au bien-vieillir à domicile. Dans les projets de résidences ou d'habitats spécifiques par exemple, le bailleur fournit les bâtiments et s'assure de leur adaptation, une association se charge de l'animation des lieux, des entreprises apportent les services nécessaires, la collectivité aide au paiement du loyer ou apportent des subventions, etc. Dans l'optique où le logement est considéré comme un point-ressource, où se rencontrent tous les aspects de la vie des habitant.es âgé.es, **le bailleur peut jouer le rôle d'intermédiaire entre les acteur.ices du bien-vieillir.**

POUR EN SAVOIR PLUS

ALOGIA Groupe & Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (2023). *Innover pour allonger l'espérance de vie en bonne santé des seniors. Enjeux socio-démographiques de la "révolution" senior au sein du logement social.*

Broussy, L. (2021). *Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique.*

https://www.senat.fr/fileadmin/import/files/fileadmin/Fichiers/Images/commission/affaires_sociales/Rapport_Broussy_-_2021_-_Version_definitive.pdf

Maurette, A. (2023). *Papy Boom !* <https://shows.acast.com/papy-boom>

⁸ Ministère de la Transition Écologique et des Territoires (2023). *Au 1er janvier 2023, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux.*

L'exercice du projet collectif : un dispositif pédagogique original

Grâce à ce module original, les étudiants sont mis en situation de travail sur une problématique réelle posée par une organisation publique, privée ou associative. Pour tous les Masters de l'École urbaine, l'organisation et le pilotage sont identiques : le projet est suivi conjointement par la direction de l'École urbaine et les partenaires, à toutes les phases du projet ; un encadrement méthodologique régulier est assuré par un tuteur professionnel ou académique spécialiste de la question. Les projets collectifs permettent aux partenaires de mettre à profit les acquis de recherche et de formation développés au sein de l'École urbaine, de bénéficier d'une production d'études et de travaux de qualité, et de disposer d'une capacité d'innovation.

Les projets collectifs se prêtent particulièrement à des démarches d'étude, de diagnostic, de prospective, d'analyse comparée, voire de préparation à l'évaluation, et plus généralement à toute problématique pouvant éclairer l'organisation concernée dans une logique de « R&D ». Chaque projet mobilise un groupe d'étudiants de première année d'un des Masters de l'École urbaine. Les étudiants travaillent entre 1,5 jours et 2 jours par semaine sur des plages horaires exclusivement dédiées, pendant une durée de 6 à 9 mois (selon les Masters concernés). En formation continue, les projets collectifs concernent l'Executive master « Gouvernance territoriale et développement urbain » et mobilisent des professionnels pendant une durée de 4 mois.