



L'HABITAT DES JEUNES ET DES PERSONNES AGEES : QUELLES REPONSES DES ACTEURS DE L'HABITAT DANS LES TERRITOIRES ?

Journée d'échanges

Paris, le 23 juin 2011

SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION PAR UN REPRESENTANT DU RESEAU	1
II.	L'HABITAT DES JEUNES ET DES PERSONNES AGEES : QUELLES REPONSES DES ACTEURS DE L'HABITAT DANS LES TERRITOIRES ?	2
A.	Comment se pose la question générationnelle aujourd'hui et demain en France ?	2
B.	De quels outils (réglementaires, financiers, etc.) disposent les acteurs de l'habitat pour favoriser le logement des populations âgées et le logement des jeunes ?	7
1.	Le vieillissement dans le parc social	7
2.	Les politiques d'accompagnement du vieillissement	8
3.	Les axes de travail pour les bailleurs sociaux	9
4.	La problématique du logement des jeunes et les pistes de travail	11
C.	Études de cas : le territoire, lieu d'intégration des politiques ?	17
1.	La politique du Conseil régional d'Aquitaine en matière de logement des jeunes	17
2.	La ZAC des Sables à Pulnoy (54) : une approche globale des questions générationnelles	19
D.	Quel est le nouveau rôle du bailleur social face aux questions générationnelles ?	22
1.	Comment accompagner les locataires âgés dans le parc social ? L'expérience d'Alcéane, OPH de la Ville du Havre	22
2.	L'action d'Archipel Habitat : OPH de Rennes Métropole	24
E.	Table ronde : quelles politiques de l'habitat demain face à la question générationnelle, quelles solutions, quels partenariats, quels financements ?	27
III.	CONCLUSIONS PAR UN REPRÉSENTANT DU RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT	34
	LES INTERVENANTS	37
	L'ANIMATION	37

I. INTRODUCTION PAR UN REPRESENTANT DU RESEAU

Dominique DUJOLS, Directrice des relations institutionnelles et du partenariat, L'Union sociale pour l'habitat

Nous allons aujourd'hui aborder deux sujets très actuels : la question de l'habitat des jeunes d'une part et celle des personnes âgées, d'autre part. Sont en effet au cœur de l'actualité, l'Accord national interprofessionnel sur l'accompagnement des jeunes vers l'emploi, qui comporte un volet logement, mais aussi les groupes de travail sur la dépendance, qui mettent assez fortement en avant la question du logement.

Aujourd'hui, il y a à la fois plus de personnes âgées et plus de jeunes. Autrefois, on disait que la jeunesse était une maladie dont on guérissait très vite, mais désormais la phase d'entrée dans la vie autonome est beaucoup plus longue. De plus, les jeunes ne sont pas là où on les attend, du point de vue territorial, économique, social mais aussi en matière de santé. Ce sont des points qui interpellent beaucoup les pouvoirs publics, État et collectivités locales, et leurs partenaires en matière d'habitat.

Concernant les personnes âgées, le monde HLM a une expérience de longue date avec les logements-foyers. Mais se pose de plus en plus la question du maintien à domicile : nos locataires tendent en effet à ne pas quitter leur logement, souvent faute de solutions dans le secteur privé. Chose récente pour nous, nous constatons même une demande nouvelle d'entrée en HLM de la part de personnes âgées, due à leur situation économique et à leur désir de revenir dans un logement collectif et de se rapprocher des centres-villes ou des centres bourgs.

Peu à peu, le secteur HLM devient ainsi un acteur essentiel du maintien à domicile autant qu'il l'était – et qu'il doit le rester – des logements-foyers. Il se prépare, adapte le parc, produit des réponses nouvelles et renforce ses dispositifs de gestion. Nous sommes ici dans une question de partenariat et de coordination avec les Conseils généraux et le monde associatif qui apportent des services à la personne pour maintenir la qualité de vie de personnes isolées. En effet, plus on lutte contre l'isolement, plus on retarde l'entrée dans la dépendance éventuelle et plus on répond à nos missions sociales.

Évidemment, se pose aussi la question du patrimoine et de son adaptation. Pour cela, il existe des aides fiscales qu'il faut maintenir, les montants des travaux étant importants ; auxquels s'ajoutent des problèmes de charges assez mal solvabilisées par l'APL. Nous construisons aussi une offre nouvelle. Il est très important que cette dimension soit prise en compte dans les programmes locaux de l'habitat, car il faut diversifier la gamme d'offres. Le maintien à domicile permet de retarder l'entrée en péri ou para-hospitalier. Pour cela, il faut développer des petits logements à coût modéré, car nous observons un retour de la pauvreté chez les personnes âgées. Nous devons également nous adapter à une forte demande de formules intermédiaires. Nous pouvons ainsi être satisfaits de constater que cette question de « gammes » a été posée dans le cadre du grand débat sur la dépendance.

La problématique des jeunes est différente. Pendant les Trente Glorieuses, le logement HLM était assez largement le logement de tous les jeunes, sans argent, en début de vie. Aujourd'hui, le titulaire d'un bail de moins de 30 ans est celui que l'on a le plus perdu. Les raisons sont multiples : manque de logement, faible rotation, solvabilité à géométrie variable des personnes précaires et mobiles qui peuvent avoir un travail un jour et ne plus en avoir le lendemain. Le mode de gestion HLM n'est pas conçu pour une telle réactivité. Ni les pouvoirs publics ni nous n'avons pris la mesure de cette question, sauf à travers des formules foyers de jeunes travailleurs ou de logements étudiants. Nous ne nous sommes peut-être pas non plus suffisamment intéressés à une « clientèle » qui peut apparaître comme source de problèmes. De plus, à force de créer de nouvelles

priorités pour de nouvelles catégories, le jeune « ordinaire », qui n'est pas dans une situation particulière, échappe à toute aide.

D'une manière générale, les jeunes ont été les sacrifiés du compromis social français et, de même que les partenaires sociaux commencent à réagir, nous réagissons aussi. Cela bouge : il existe des expériences très positives, dont la plupart sont liées à un bon partenariat avec les collectivités locales et le monde associatif. Nous devons en faire une politique. C'était au cœur des Etats généraux du logement. L'Union a créé un groupe de travail *ad hoc* et nous lançons, avec l'UNAHJ, une étude sur le logement des jeunes en Europe afin d'analyser les solutions mises en place pour gérer cette question et allons creuser certaines thématiques : l'évaluation des besoins, les modalités spécifiques d'accueil de la demande pour des générations qui ne vont pas forcément à un guichet, la question des partenariats, de la solvabilisation particulière des doubles résidences pour ceux qui passent une partie de la semaine sur un site et l'autre ailleurs, et certaines questions territoriales du logement des jeunes. Nous pensons aux zones les plus tendues ou aux villes universitaires, mais il y a aussi des territoires ruraux où le problème est l'absence de locatif de qualité et bon marché, alors qu'il y a un patrimoine abondant en accession, vétuste ou non.

C'est un tournant très important à prendre pour nous, partenaires du logement – collectivités locales, État, bailleurs, associations – car, au-delà du quantitatif, nous avons le devoir de répondre à des besoins de parcours résidentiels qui impliquent les jeunes et les personnes âgées. C'est ce que j'appellerais « le gai devoir », car il y a beaucoup de bénéfices secondaires : on répond à des besoins extrêmement concrets, on apporte des réponses qui font mixité et l'on crée des emplois de proximité autour des logements de personnes âgées, on développe l'activité des entreprises qui accueillent des jeunes correctement logés. Il faut également savoir une chose : le jeune d'aujourd'hui est le décideur de demain et selon qu'on le loge bien ou mal, il sera content ou il prendra ses distances vis-à-vis du secteur du logement social. Dans un monde où la communication est importante, n'oublions pas que, lorsque l'on loge un jeune, on fait trois satisfaits : le jeune et les deux parents.

II. L'HABITAT DES JEUNES ET DES PERSONNES AGEES : QUELLES REPONSES DES ACTEURS DE L'HABITAT DANS LES TERRITOIRES ?

A. Comment se pose la question générationnelle aujourd'hui et demain en France ?

Hervé LE BRAS, Démographe, Directeur d'études à l'École des Hautes études en sciences sociales¹

Simone de Beauvoir disait « Vieillesse est synonyme de pauvreté ». En cinquante ans, la situation s'est inversée, il faudrait dire aujourd'hui : « Jeunesse est synonyme de pauvreté. » Cela ne signifie pas qu'il n'y ait pas de situation difficile dans l'âge avancé mais, massivement, la question de la pauvreté est du côté de la jeunesse aujourd'hui. Dans les eurobaromètres², à la question « Êtes-vous satisfaits de votre vie présente ? », 75 % des Français et 81 % des jeunes se déclarent satisfaits ou très satisfaits, ce qui a l'air de contredire ce

¹ La présentation d'Hervé Le Bras, et notamment les cartes et graphiques, est disponible sur le site Internet du Réseau : <http://acteursdelhabitat.com/spip.php?article359>

² Les enquêtes d'opinion menées dans les vingt-sept pays d'Europe.

que je viens de dire au sujet de la jeunesse. Lorsque l'on regarde plus en détail, les Français sont pratiquement les plus inquiets sur deux points : 50 % d'entre eux estiment qu'ils risquent de tomber dans la pauvreté ; ils sont les plus inquiets aussi sur l'avenir de leur système de retraite, et pourtant, avec celui des Allemands, notre système est le plus protecteur pour les personnes retraitées. Les Français inquiets face à l'avenir, mais cette inquiétude ne gêne pas leur présent. C'est peut-être aussi une des explications de leur fécondité la plus forte d'Europe : cela exprimerait non pas leur enthousiasme pour l'avenir, mais un repli sur des valeurs présentes, notamment des valeurs familiales.

Le revenu individuel moyen varie en fonction de l'âge : aux alentours de 40 ans, il baisse car une partie est utilisée par les autres membres de la famille ; après 50 ans, quand la famille commence à décohabiter, il remonte pour atteindre son sommet pratiquement au moment du départ en retraite. Il en est de même pour le revenu individuel d'activité. Actuellement, le revenu moyen d'un retraité est supérieur au revenu moyen d'un actif, non qu'il touche un revenu supérieur à celui qu'il percevait quand il était actif, mais parce que le revenu moyen intègre également le revenu des jeunes. Dans les chiffres de l'OCDE, on constate que la France est l'un des pays développés où le revenu s'accroît le plus avec l'âge. Lorsque l'on compare les courbes du salaire moyen par âge en 1977 et en 2000, on remarque que :

- dans le sillage des Trente Glorieuses, le revenu plafonnait et décroissait assez lentement, avec des effets de génération, mais les personnes âgées n'étaient pas spécialement avantagées ;
- aujourd'hui, le changement est très important : le revenu croît sans discontinuer avec l'âge. Cela se perçoit aussi dans la répartition des patrimoines par âge : les patrimoines entre 50 ans et 70 ans sont les plus importants, par cet effet d'accumulation.

Dans un système fondé sur la redistribution, le rôle de l'Etat est de contrôler cette accumulation. C'est un rôle important mais qu'il a moins joué dans les périodes récentes.

La pauvreté³ est plus accentuée en France que dans d'autres pays. Cette situation concerne surtout les femmes, à tous les âges : femmes âgées qui ont eu de fortes interruptions dans leur carrière pour élever leurs enfants, où veuves qui n'ont jamais été actives ; mais également femmes entre 25 ans et 55 ans, lorsqu'elles sont chefs de familles. La pauvreté massive se trouve dans des situations de ce type : 45 % des mères de famille monoparentale sont au-dessous du seuil de pauvreté.

Les jeunes sont quant à eux durablement dans des situations de précarité. La répartition des actifs par type d'emploi et par âge (15 à 29 ans, et 50 ans et plus) montre que près de la moitié des actifs de 15 à 20 ans connaissent des situations de précarité, tandis qu'elles concernent 10 % des actifs de 50 ans et plus.

Une des conséquences est que l'accès à la propriété est nettement plus tardif. Entre 1973–1992 et 1996–2002, le taux de propriétaires a augmenté après 50 ans, mais il a diminué aux âges jeunes.

En 1975, 2,5 millions de Français bénéficiaient du minimum vieillesse. Aujourd'hui, ce nombre a été divisé par quatre alors que le nombre des personnes âgées a augmenté de pratiquement 50 %, et que le minimum vieillesse a augmenté plus vite que l'inflation et que le salaire moyen. Cela donne la mesure de ce qui a été fait en faveur des personnes âgées, même s'il reste des choses à faire : la pauvreté des personnes âgées a considérablement diminué.

³ Taux de pauvreté : proportion de personnes au-dessous de 50 % du revenu médian.

L'ennui est qu'elle augmente chez les jeunes. Cela crée-t-il pour autant ce que Louis CHAUVEL avait appelé la « guerre des âges », c'est-à-dire une guerre des jeunes contre les âgés, des jeunes prolétarisés contre les âgés nantis ? La réponse est non du fait des réelles solidarités familiales et des transferts générationnels dont une partie significative des jeunes bénéficie. Cette redistribution de nature familiale est source de fortes inégalités : là aussi, on pourrait s'attendre à ce que l'Etat joue son rôle. Ces différences économiques entre les classes d'âge se doublent de différences territoriales de plus en plus importantes. Les jeunes de 20 à 24 ans vivent dans les grandes villes. Il s'agit principalement d'étudiants qui se concentrent sur les villes de tradition universitaire : ainsi, la proportion est plus forte à Rennes (10 % de jeunes âgés de 20 à 24 ans) qu'à Nantes, à Montpellier qu'à Nîmes, etc. Il y a une sorte d'effet d'entraînement : vivre en ville au moment de sa majorité est devenu une sorte de lieu de passage obligatoire de la jeunesse. Mais elle n'y reste pas. De fait, la population âgée de 30 à 49 ans déserte le centre-ville pour s'installer dans les zones périurbaines, la deuxième couronne des villes. Le phénomène est identique en ce qui concerne le nombre moyen de personnes par ménage : au moment où la famille est en train de se constituer, elle se déplace du centre au périurbain. C'est visible sur la carte de l'Île-de-France. Les cycles de vie s'inscrivent donc dans l'espace : de 20 à 24 ans, on vit dans le centre-ville ; de 30 à 49 ans et de 0 à 14 ans, en périphérie ; et de 60 à 79 ans, dans la deuxième couronne. Après, on commence à voir un retour vers les villes, retour dosé par le revenu de la personne, et probablement pour des raisons médicales, pour être à proximité d'équipements médicaux performants.

On retrouve le même phénomène pour les professions. Comme les jeunes, les professions libérales sont au centre des grandes villes. Les professions intermédiaires s'étendent sur un espace un peu plus large. Les employés sont un peu plus écartés. Les ouvriers – plutôt au Nord de la France –, les artisans, commerçants – plutôt au Sud de la France – et les paysans sont très éloignés des villes. Quand on superpose la carte de la répartition des artisans, des commerçants et la carte de la répartition des ouvriers, on obtient une carte plus rurale que celle des agriculteurs. Désormais, en France, la classe ouvrière est devenu un « marqueur » du monde rural.

Autre phénomène déterminant la question du logement : la fécondité. La France est marquée par une fécondité importante (deux enfants par femme), mais, en fonction du lieu d'habitation, les situations sont différentes d'un territoire à l'autre. Aux deux extrêmes, on relève 2,30 enfants par femme en Mayenne et 1,65 en Haute-Vienne, pourtant deux espaces qui ne sont pas très éloignés et n'ont pas des paysages bien différents. La fécondité est nettement plus faible dans les villes : les couples qui vont avoir des enfants anticipent les naissances et s'installent en périphérie.

Nous constatons également de fortes différences de mortalité en France qui conditionnent aussi l'habitat.

Quand on compare les proportions de personnes dépendantes et de personnes âgées, on se rend compte rencontre qu'elles sont semblables. En effet, on pourrait croire que là où il y a le plus de personnes dépendantes, le taux de mortalité est le plus élevé, or c'est faux. En réalité, la prolongation de la vie va de pair avec un rétrécissement de la période de mauvaise santé. C'est vrai à tous les niveaux : les pays d'Europe où la mortalité est la plus forte sont ceux où l'on vit en mauvaise santé le plus longtemps. Néanmoins, il faut dire que, contrairement à la mortalité, il est difficile d'évaluer la dépendance. On mesure l'état de dépendance par le GIR, qui va de 1 à 6, allant de l'état le plus grave au moins sérieux. Le GIR 1 est presque objectif : la personne ne peut pas sortir de chez elle, effectuer un certain nombre de tâche, etc. Plus on descend dans l'échelle, plus c'est psychologique. L'âge moyen dans lequel on entre dans le GIR 1 s'élève plus vite que l'espérance de vie. En revanche, l'âge moyen dans lequel on entre dans le GIR 5 ne

bouge pratiquement pas. Cela fait que l'on est persuadé que l'allongement de la durée de vie conduit à une masse de personnes en très mauvais état de santé, alors que la réalité est vraisemblablement opposée.

Échanges avec les participants

Martine TEIL, Chargée de mission Habitat, Conseil général de la Drôme

L'espérance de vie va-t-elle continuer à augmenter ?

Hervé LE BRAS

Elle va continuer à augmenter dans les pays européens. Il n'y a actuellement aucun signe de ralentissement en Europe occidentale et méridionale en la matière. L'accroissement de l'espérance de vie est rapide – et même, ces dernières années, sur un rythme un peu plus fort qu'auparavant – en France particulièrement, pour les hommes qui restent tout de même avec 7,5 ans d'espérance de vie de moins que les femmes.

Aux États-Unis, l'opinion médicale pense totalement l'inverse. Depuis deux ans, l'espérance de vie plafonne aux États-Unis, bien qu'elle soit de trois ans inférieure à celle des Français et que leurs dépenses médicales représentent 16 % de leur PNB, contre 11 % ici. L'explication est double : les États-Unis connaissent une pauvreté plus grande avec une couverture de soins plus faible et sont particulièrement frappés par le problème de l'obésité. Les enquêtes actuellement publiées dans les grands journaux de médecine montrent que quand on a un IMC⁴ supérieur à 30, la mortalité augmente rapidement ; aux États-Unis, la proportion des personnes dont l'IMC est supérieur à 30 augmente aussi rapidement. Mais, paradoxalement, la mortalité des personnes en surpoids est plus faible que ceux dont l'IMC est inférieur à 25.

Dans le cas de la France, on a encore une réserve d'augmentation d'espérance de vie. Par exemple, la différence d'espérance de vie entre un ouvrier sans qualification et un cadre supérieur est de 8 ans, ce qui laisse une marge dans la progression. De plus, pour toutes les grandes causes de mortalité en France, on remarque une diminution. Cela ne veut pas pour autant dire que c'est complètement positif : il y a une sorte de « course de vitesse » entre le progrès des traitements et les maladies liées à l'alimentation et à l'environnement. Et quand on entre dans le détail, on constate deux cas où le cancer augmente, mais cela concerne les femmes : les cancers du poumon et les cancers des voies aériennes et digestives supérieures – très vraisemblablement dus à l'augmentation du nombre de fumeuses.

Dominique BELARGENT, Directeur de projet, L'Union sociale pour l'habitat

Les dernières cartes que vous avez présentées montrent bien qu'il y a une dimension de plus en plus territoriale dans le fait démographique. De quand cela date-il et ces phénomènes vont-ils se renforcer ?

Hervé LE BRAS

Traditionnellement, il y avait des différences régionales – alsaciennes, bretonnes, etc. Ce qui est en train d'émerger de plus en plus – et cela ne se limite pas aux comportements démographiques, mais aussi aux comportements électoraux – ce sont des différences selon le type de commune : grande ville, petite ville,

⁴ Indice de masse corporelle : permet d'estimer la corpulence d'une personne. Un IMC de 20 à 25, l'indice est normal ; de 25 à 30, la personne est en surpoids ; au-dessus de 30, la personne est obèse.

proche banlieue, etc. D'une certaine manière, les territoires commencent à tous se ressembler du point de vue comportemental et la variable clé, à présent, est la distance au centre d'une agglomération importante.

Intervenante

D'après votre démonstration, il y a une disproportion importante de la pauvreté entre les hommes et les femmes.

Hervé LE BRAS

Effectivement, à deux moments dans la vie, cela concerne les jeunes mères célibataires de 15 à 24 ans et les familles monoparentales de 25 à 50 ans. Aujourd'hui, il n'y a quasiment pas de pauvreté chez les couples biactifs, entre 1,5 % et 2 %, la pauvreté atteint 6 % à 7 % pour les couples où il n'y a qu'un seul actif et pour les mères de famille monoparentale, la pauvreté atteint des taux de 40 % à 45 %.

Intervenant

Vous avez décrit un modèle des jeunes au centre-ville puis une dispersion vers la périphérie et un retour éventuel après 75–80 ans. Peut-on imaginer une modélisation suivant les scénarios de hausse du coût de l'énergie et des difficultés des transports ? Car, quand on construit des politiques de l'habitat, il est important de connaître assez rapidement les comportements d'habitat et de territorialisation.

Hervé LE BRAS

Cette idée avait déjà été émise en 1975, au moment de la première crise pétrolière. Nous avons regardé et nous nous apercevons qu'aucun choc pétrolier n'a eu d'effet sur la mobilité. Souvent, pour des comportements démographiques, la conjoncture joue un rôle moins important qu'on ne le croit : ce qui pousse à la localisation des Français semble plus puissant que des éléments conjoncturels. De fait, on peut constater qu'il n'y a pas non plus d'effet de la crise, de 2007 à aujourd'hui, sur les naissances. En 1974, il y a eu un effet très fort de la crise, mais il était parasité : la fécondité n'a pas du tout diminué, mais elle a été retardée. En 1974, les femmes avaient leur premier enfant à 23,5 ans, c'est un des moments où elles ont engendré des enfants le plus vite dans l'Histoire : avant la Révolution française, les femmes avaient leur premier enfant à 25 ans et en 1945 à 24,5 ans – la fécondité avait baissé pendant les Trente Glorieuses. À partir de 1974, c'est particulièrement net : on voit que l'âge moyen à la naissance du premier enfant commence à augmenter celui-ci va continuer à monter de deux mois par an jusqu'aux années 2000. Aujourd'hui, l'âge moyen du premier enfant est de 29 ans pour les femmes et de 31 ans pour les hommes. Nous avons changé de régime familial ; commencer sa famille à 23,5 ans et 29 ans est très différent. En 1974, face à la crise et au chômage, les jeunes ont retardé la venue du premier enfant, dans les années suivantes ils ont retardé le mariage et allongé leurs études. Puis il y a eu l'âge des cohabitations. Tout a suivi. Dans les Trente Glorieuses, on se plaignait que les jeunes quittaient trop vite l'école et l'université pour aller travailler ; c'est ainsi que l'on explique la baisse après-guerre du niveau d'éducation dans le Nord. Là, il s'est produit l'inverse : les jeunes se sont dit qu'ils auraient plus de chance de trouver du travail s'ils allongeaient leurs années d'étude, hélas cela n'a pas été le cas.

Jean-Pierre TROCHE, Directeur de Ville et Habitat

Merci. Pour en savoir plus, il est important de rappeler que vous avez publié chez Odile Jacob *Les 4 mystères de la population française*. Dans *Vie et Mort de la population mondiale*, vous donnez des comparaisons permettant de comprendre la spécificité française. Dans *Le retour de la race, Contre les « statistiques ethniques »*, que vous avez écrit avec Élisabeth BADINTER, vous vous intéressez aussi à un certain nombre de choses qui nous concernent et que nous n'avons pas pu aborder, notamment la question de l'immigration et des statistiques ethniques. *Doit-on contrôler l'immigration*, écrit avec Gérard-François Dumont, donne des éléments de cadrage tout à fait importants par rapport aux questions que nous nous posons dans nos travaux.

B. De quels outils (réglementaires, financiers, etc.) disposent les acteurs de l'habitat pour favoriser le logement des populations âgées et le logement des jeunes ?⁵

Juliette FURET, Conseillère technique, L'Union sociale pour l'habitat

1. Le vieillissement dans le parc social

Nous observons aujourd'hui une relative sous-représentation des plus de 65 ans dans le parc social, puisque, en 2006, 27 % des chefs de ménage occupants ont de plus de 65 ans, alors qu'ils représentent 34 % de la population. On observe également qu'il y avait 8 % seulement de nouveaux titulaires de bail de plus de 65 ans dans le parc social dans les trois dernières années. Il est vrai que les personnes âgées sont essentiellement propriétaires. Un certain nombre de personnes accueillies dans le parc social a eu un parcours ascendant vers l'accession et nous ont donc quittés.

Dans le parc social, les personnes âgées ont un niveau de vie plus bas que la moyenne des locataires. Alors que, en 2006, 44 % des locataires en HLM relevaient du premier quartile de la population et donc vivaient avec des revenus par unité de consommation de 930 euros par mois, cette proportion « n'était que de » 36 % en 1996. Elle est passée à 47 % en 2006 pour les plus âgés. Pour autant, cela n'empêche pas la présence dans le parc social de personnes âgées dans toutes les gammes de ressources. Nous avons donc une diversité d'occupation, mais aussi une tendance à accueillir des personnes âgées pauvres. Ce sont des personnes qui ne vivent que des pensions de réversion ou qui ont eu des parcours professionnels hachés et donc des retraites incomplètes.

Aujourd'hui, nous sommes à un tournant et l'on voit apparaître une accélération du vieillissement dans le parc social : il apparaît ainsi une demande d'accès au logement social des plus de 60 ans – 12 % des demandeurs ont plus de 65 ans – et une part importante des 50–59 ans, ne déménageant pas, va bientôt se retrouver dans la catégorie supérieure d'âge. On observe également une difficulté croissante des personnes âgées à quitter le parc social pour des problématiques de sous-occupation.

⁵ Les présentations de Juliette Furet et Nadine Dussert sont disponibles sur le site Internet du Réseau : <http://acteursdelhabitat.com/spip.php?article359>

En 2006, 14 % de l'ensemble des ménages logés dans le parc social avaient entre 60 et 70 ans, 20 % avaient plus de 70 ans et 19 % ont entre 50 et 59 ans. L'occupation du parc en lui-même produit ainsi un vieillissement accru, car ceux qui avaient entre 50 et 59 ans en 2006 ont aujourd'hui 5 ans de plus et une partie de ceux-là sont donc passés dans la catégorie d'âge supérieure.

On peut considérer que les bailleurs sociaux sont en train de devenir des acteurs majeurs du maintien à domicile des couches de population âgées et défavorisées, avec des problématiques d'isolement à gérer, de bas revenus liés à des retraites incomplètes ou faibles mais aussi de santé liée à la pénibilité de leur activité professionnelle passée.

2. Les politiques d'accompagnement du vieillissement

La loi Hôpital, patients, santé, territoire a profondément modifié l'organisation de la prise en charge médico-sociale.

Avec la réforme, il apparaît un partage des responsabilités accru entre l'État et le Conseil général pour la planification médico-sociale. Dorénavant, un schéma régional d'organisation médico-sociale (SROSM) est élaboré par l'Agence régionale de la santé (ARS) ; il doit veiller à l'articulation de l'offre sanitaire et médico-sociale, définir des priorités de développement et orienter les autorisations et les financements d'établissements et de services. En parallèle, le Conseil général reste toujours responsable du schéma départemental relatif aux personnes en perte d'autonomie, qui est élaboré en concertation avec l'État et l'ARS après consultation des organisations professionnelles : il assure l'organisation territoriale de services de proximité et leur accessibilité dans une approche multidimensionnelle (culture, sport adapté, habitat, soutien à la vie associative, ...).

Ces schémas se concrétisent notamment dans le Programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC), qui définit des objectifs opérationnels de fonctionnement, d'établissements et de services et mobilise les crédits de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, financés par l'Assurance maladie et relevant de la compétence de l'État.

Une nouvelle procédure d'appel à projets est instaurée pour les établissements médico-sociaux (EHPA/EHPAD), avec la suppression des CROSM et la mise en place d'une Commission de sélection d'appels d'offres qui, sous l'égide de l'ARS et du Président du Conseil général, fixe les cahiers des charges des projets et délivre des autorisations de fonctionnement. La loi inverse le processus précédent. Auparavant, c'étaient les porteurs de projet qui faisaient remonter des projets qui étaient retenus dans le cadre des CROSM ; aujourd'hui, c'est la puissance publique qui définit des cahiers des charges en fonction des documents de planification et qui demande à des porteurs potentiels de projet d'y répondre.

Le Conseil général reste un acteur essentiel en tant que coordonnateur de proximité et de financeur de l'action gérontologique. Il a une mission de coordination des équipements et des services – au travers de groupements entre structures et plus particulièrement des CLIC –, de financement de l'APA (72%) et de mise en œuvre, au travers du plan d'aide défini par les équipes médico-sociales dont il a la responsabilité, de financement de l'aide sociale départementale et d'aides extra-légales – téléalarmes, téléassistances, portage de repas ou aide aux transports, matériel technique, en lien avec les CCAS.

Même si les EPCI ne sont pas directement concernés par le vieillissement, puisque cela a été juridiquement considéré comme une compétence des Conseils généraux, on constate que :

- l'accessibilité du cadre bâti est l'un des objectifs des PLH ;
- les besoins des personnes vieillissantes sont pris en compte dans une logique de gamme d'offres variées pour des itinéraires résidentiels, ce que ne font pas du reste les schémas médico-sociaux qui sont dans des logiques de places et de besoins ;
- les EPCI ont un rôle dans la Commission intercommunale pour l'accessibilité des personnes handicapées - accessibilité qui peut présenter un bénéfice pour les personnes âgées - puisque la loi Handicap leur a donné la compétence pour dresser un état de l'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces, des transports, faire des propositions d'amélioration et organiser un recensement de l'offre de logements accessibles.

Il y a donc bien un enjeu fort de coordination sur les territoires compte tenu de l'importance du nombre des acteurs impliqués dans l'accompagnement du vieillissement : les CCAS, les prestataires, les Caisses de retraite, de mutuelle, ..., les habitants, les voisins et les acteurs du soin.

3. Les axes de travail pour les bailleurs sociaux

Dans les propositions faites lors du grand débat national sur la dépendance, la priorité reste à la prévention et au maintien à domicile, ce qui correspond à la demande des personnes. Les axes de travail et d'amélioration sont les suivants :

- améliorer l'organisation et la régulation du secteur de l'accompagnement du vieillissement qui est considéré comme peu lisible pour l'utilisateur. En effet, il y a beaucoup de modalités de contractualisation directe et un double système d'agrément entre celui du Préfet et celui du Conseil général ;
- mieux organiser un parcours coordonné de la personne ; le constat a été fait que les situations d'isolement et de solitude des personnes ne sont identifiées que lorsqu'il y a problème et qu'elles sont hospitalisées. Il faut donc organiser, sur les territoires, une meilleure articulation entre les acteurs pour arriver à organiser des parcours coordonnés des personnes.

Les rapports montrent qu'il y a eu un fort développement des EHPAD – 37 000 places ont été développées entre 2007 et 2012 – et un renforcement de l'encadrement. Aujourd'hui, le groupe de travail propose une stabilisation de l'offre qui coûte trop cher pour les personnes et la collectivité, et une réorientation de l'hébergement vers de l'offre intermédiaire. Le rapport propose un assouplissement des normes et des règles : le logement foyer constitue un produit intermédiaire entre l'offre de logement et d'hébergement et souffre d'une surcharge de normes. L'idée est d'améliorer ces structures, de développer des structures de répit permettant de soutenir les aidants et de maîtriser le reste à charge dans les EHPAD.

Le rapport sur la couverture dépendance propose trois scénarios :

- consolider le système actuel, ce qui signifie une prise en charge, dans les systèmes d'aide, du patrimoine, de la personne et des ressources dans la famille ; renforcer l'aide publique en EHPAD (il y a un grand décalage entre la redevance demandée et les capacités contributives des personnes), réguler les contrats de dépendance privés et favoriser leur diffusion ;
- aller vers un dispositif public de Sécurité sociale, ce qu'on appelle « le cinquième risque » : une assurance universelle obligatoire gérée par répartition avec des cotisations proportionnelles au revenu ;
- aller vers un système fondé sur une assurance privée universelle à haut niveau qui pourrait plus ou moins être sécurisé par la puissance publique : cela permettrait de réduire significativement la dépense publique.

Depuis 15 à 20 ans, les organismes HLM se sont quant à eux véritablement investis sur la question du vieillissement. L'enjeu est de produire des réponses globales et diversifiées qui intègrent aussi bien un habitat adapté à la montée éventuelle de la dépendance que des services qui rendent possibles le maintien à domicile et la prévention des risques dans des conditions de coût adaptés aux revenus des personnes logées. Quatre types d'interventions sont proposés :

1. L'adaptation du parc : les organismes sont passés d'une approche au cas par cas à une approche stratégique avec des diagnostics accessibilité du patrimoine, la définition d'objectifs d'adaptation dans les secteurs favorables et l'optimisation de l'utilisation de ce parc. En effet, les personnes âgées ne sont pas prioritaires dans les attributions. Une fois qu'un parc a été identifié, il faut pouvoir flécher vers celui-ci les personnes vieillissantes. De fait, en Île-de-France, le Dalo parfois prime pour l'attribution des logements adaptés au vieillissement ;
2. La production d'une offre diversifiée : les organismes développent beaucoup de produits adaptés en locatif et en accession, individuel, collectif, opérations spécifiques migrants, handicapés, avec l'association des usagers à la conception. Des réflexions sont faites sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication. Des établissements sont produits pour accompagner la dépendance. Il manque toutefois un cadre juridique pour l'offre intermédiaire ;
3. L'adaptation de la gestion locative du bailleur : il doit savoir repérer et signaler les situations de difficulté, faire le lien avec les acteurs de la gérontologie et du lien social, mettre en relation l'offre et la demande. Tout cela se traduit parfois par des engagements de service vis-à-vis des locataires et des demandeurs ;
4. Le développement des services : c'est un enjeu, surtout si, dans le parc social, se trouvent regroupées des personnes âgées à très bas revenu. Les organismes HLM jouent un rôle d'interpellation des partenaires, d'ensemblage du service, d'émergence de services informels (solidarité de voisinage, bénévolat).

4. La problématique du logement des jeunes et les pistes de travail

Nadine DUSSERT, Directrice de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes, UNAHJ

L'Union nationale pour l'habitat des jeunes existe depuis plus de cinquante ans, en tant que collectif travaillant sur la décohabitation et les mobilités des jeunes. L'UNHAJ, anciennement Union nationale des foyers de jeunes travailleurs, a changé d'appellation parce que :

- la question et les besoins des jeunes sont pluriels, ce qui implique une adaptation et de proposer des solutions plurielles ;
- la fonction collective, qui était le foyer des jeunes travailleurs, est maintenant diversifiée.

Aujourd'hui, il n'y a plus d'un côté les jeunes travailleurs et de l'autre les jeunes étudiants : il existe une vraie porosité des publics. De fait, cela oblige à changer et à bouger. Il est dommage de traiter des enjeux catégoriels quand l'objectif est d'établir une politique publique qui s'appuie sur l'ensemble de la population. Les jeunes ont tendance à retarder le départ du domicile parental et rencontrent de réelles difficultés en matière d'accès et de maintien dans les logements.

Pour être exhaustif, il faudrait parler des outils à mobiliser pour que les jeunes poursuivent leurs parcours dans une logique d'installation. Je ne le ferai pas, car ces dispositifs existent, il s'agit de ceux du droit commun (les offres locatives de parc privé et l'accession à la propriété).

Aujourd'hui, l'analyse de la situation suppose de partir de la diversification des modes de réponse en fonction des besoins des territoires. Ces besoins sont pluriels : apporter des solutions logement quand il y a beaucoup de jeunes sur un territoire est une chose ; les collectivités qui ont besoin de faire venir des jeunes pour développer leur économie ou leur démographie est une autre problématique. Les situations de jeunesse sont également plurielles : on ne peut pas parler de la même manière des apprentis, des étudiants, des jeunes travailleurs, de ceux qui sont en CDD, de ceux qui sont obligés de bouger, de ceux qui ont des parents pour les soutenir financièrement et ceux qui n'en ont pas, ...

Il faut accompagner la mobilité d'une offre adaptée, car c'est une caractéristique essentielle des parcours résidentiels jeunes. Les fortes mobilités liées à la formation et à l'emploi des jeunes les conduisent à changer fréquemment de logement. Les corrélations sont importantes entre l'âge et la mobilité résidentielle. 40 % des jeunes de moins de 25 ans et 25 % des jeunes âgés de 25 à 34 ans changent tous les ans de logement. Pour 7 jeunes sur 10, ces mobilités les conduisent à changer de département et une fois sur deux à s'installer dans une autre région. Pour se former ou rechercher un emploi – et parfois les deux, avec le développement de la formation par alternance –, il faut donc souvent quitter son domicile d'origine. L'offre proposée doit ainsi permettre une souplesse dans les délais d'entrée et de sortie. La loi MOLLE permet aujourd'hui aux bailleurs HLM de proposer un logement meublé ou non, pour une durée d'un an. Action Logement propose, entre autres actions, l'aide Mobili-Jeune qui participe aussi à accompagner cette population. Sans compter l'action des CROUS.

Les ressources des jeunes sont faibles et non pérennes. Leurs parcours résidentiels sont des processus non linéaires et fortement dépendants de leur situation d'emploi. Or, les difficultés d'entrée dans la vie sont prégnantes pour la jeunesse française qui pâtit d'un taux de chômage très élevé par rapport aux autres pays européens, de contrats de courte durée et donc d'une faible pérennité de leurs ressources. En effet, plus de la moitié des actifs à l'emploi de 15 à 25 ans sont en intérim, en contrat à durée déterminée ou en

apprentissage, et la moitié des salariés recrutés en CDI a plus de 43 ans. La première installation en CDI se fait à partir de 28 ans. Le retardement de l'âge d'entrée dans la vie active, qui était pour nos générations un élément socialement majeur, se dérobe. Ce n'est pas nouveau, nous le disons depuis trente ans. Depuis le premier choc pétrolier, le retard dans la prise d'emploi fait qu'une succession de dispositifs pour les jeunes ont atteint leurs limites. Il faut donc absolument changer de paradigme par rapport à ce public.

Les petits logements sont une réponse adaptée, mais leur développement passe par le renforcement des aides à la pierre. Dès lors que les marchés fonciers sont maîtrisés, l'aide à la pierre permet en effet d'abaisser les prix des loyers et les prix de vente sans nourrir l'inflation foncière. Le deuxième élément clé est la question des aides à la personne qui sont également essentielles pour solvabiliser les jeunes : je pense ici aux dispositifs mis en place par Action logement pour le dépôt de garantie et le cautionnement et tout ce qui est mis en place par les Collectivités ou l'État, comme l'ALT, les FSL et les fonds d'aides aux jeunes. Tous ces éléments-là participent à accompagner ces parcours très chaotiques et permettent beaucoup d'aller-retour entre plusieurs situations de logement.

Les difficultés que rencontrent les jeunes résultent essentiellement des exigences contradictoires que leur opposent les marchés du travail et du logement : d'un côté l'entrée dans la vie active est marquée par l'instabilité, le fractionnement des emplois, des situations changeantes et parfois imprévues. Cette phase de préstabilisation sur le marché du travail s'étire en moyenne sur 4 ou 5 ans après la sortie du système éducatif. Elle expose les jeunes à de fréquentes mobilités résidentielles qu'ils doivent gérer malgré l'incertitude des lendemains. L'effet psychologique est très fort : M. LE BRAS a dit que la jeunesse s'adaptait, mais il y a des limites. Un sondage, qui sort cette semaine, révèle que les jeunes mettaient en première priorité leur accès à l'emploi et non la rémunération ou la stabilité.

L'accès au logement requiert pour les jeunes de sérieuses garanties et une vision d'avenir plutôt stable à moyen ou long terme. Les délais de préavis et les coûts d'entrée et de sortie du logement rendent difficiles l'ajustement des parcours résidentiels aux opportunités d'emploi qui se présentent et qui constituent ainsi un véritable frein à la construction des itinéraires professionnels. Dans ce contexte, on comprend que si le marché du logement n'offre pas d'alternative pour accompagner la mobilité et pour amortir les incertitudes, il y a pour les jeunes un vrai risque d'installation dans la précarité renforcée ; et pour les projets de développement des territoires une fragilité liée à l'instabilité d'une partie de la population.

Pour certains territoires, il s'agit ainsi de disposer d'un appui par un organisme tiers en charge d'informer les jeunes de leurs droits, de les aider dans leurs recherches, de mobiliser une offre de logement en adéquation avec leur demande. Les acteurs locaux ont créé depuis de nombreuses années des associations spécifiques ou des services rattachés à des organismes existants dont l'objectif est d'accompagner les jeunes vers le logement autonome en captant une offre de logements. Ces organismes facilitent l'adéquation entre l'offre de logements – par la réalisation de différentes actions, médiations locatives, gestion d'une gamme de logements – et la demande en termes de logements spécifiques, et les appuient dans cette démarche de recherche.

Ce qui est important dans cette période de transition et de socialisation des jeunes, est qu'ils aient un logement qui permette d'habiter. Quand on parle de développement d'une offre de logements adaptés, il faut en effet leur permettre d'habiter à proximité d'un nouveau lieu de travail, d'avoir à prendre en charge les situations d'incertitude, de pouvoir se stabiliser et rebondir. Cette offre n'est pas uniquement sur le logement, elle est davantage sur l'accompagnement. Il faut créer des conditions de réponses aux questions faites à la jeunesse dans cette période de 16 à 30 ans : le logement, mais aussi l'emploi, la santé, la mobilité et le transport. Quel que soit la forme du logement, collective, en diffus ou en foyers-soleil, on essaie de mettre en système l'ensemble de ces problématiques.

Enfin, la question principale est d'analyser les besoins territorialement. Les outils existent, mais leur bonne utilisation suppose l'analyse précise des besoins locaux de façon quantitative et qualitative en regard des situations des jeunes, en croisant toutes ses spécificités. Des politiques territoriales existent : les programmes locaux de l'habitat – qui doivent désormais intégrer un volet jeunes –, les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et les plans départementaux pour le logement des jeunes. Il faut mobiliser toutes les énergies des collectivités, des pouvoirs publics, de l'État à tous les niveaux. Il faut pour autant qu'il y ait un chef de file. Nous sommes plutôt enclins pour que ce soit les Conseils régionaux. La jeunesse est en effet un élément clé du développement économique, de l'aménagement du territoire, de la formation professionnelle, etc. Il est donc important de la penser à ce niveau.

Jean-Pierre TROCHE

Dans combien de villes êtes-vous présents ?

Nadine DUSSERT

Globalement, nous couvrons entre 270 et 280 sites. Historiquement, nous avons été pensés dans les villes préfectorales et sous-préfectorales puisque le développement économique fondé sur l'industrie se faisait là. Aujourd'hui, nous faisons du travail en diffus : nous essayons de mailler le territoire, pour faire en sorte d'avoir un logement à proximité du lieu de travail. Par ailleurs, les apprentis peuvent avoir besoin de plusieurs logements, dont un doit être près des maîtres d'apprentissage qui sont rarement dans les grandes villes. C'est donc un élément majeur pour conserver une dynamique des bourgs, car s'il n'y a plus de menuisier ou de boulanger, toute une économie peut s'effondrer avec. Il est donc important pour eux de trouver une succession avec l'apprentissage.

Jean-Pierre TROCHE

Cela signifie donc que tous les PLH peuvent avoir, avec vous, un acteur important autour de la table et qui peut porter cette problématique de connaissance des besoins. Je constate, pour ma part, qu'il y a dans les PLH une injonction forte des élus sur la question du logement des jeunes mais on manque souvent de méthodologie, de connaissance et d'acteurs pour porter la question.

Nadine DUSSERT

De ce point de vue-là, nous avons signé un accord-cadre avec l'État, la Caisse des dépôts et Action logement. Normalement, celui-ci, qui a été renouvelé pour les trois prochaines années, permet d'installer un comité de pilotage sur chaque territoire régional, pour faire ce travail de diagnostic partagé, avec des logiques pluri acteurs qui permettent de mettre en place cette méthodologie de diagnostic, d'analyse des besoins et d'hypothèse de travail.

La loi Hôpital, patients, santé et territoires ne nous impacte pas, car nous relevons de la loi sociale. Par rapport à la logique de diagnostic de territoires, nous ne souhaitons pas répondre aux appels d'offres. Nous avons eu la chance de ne pas être dans la logique de l'ARS. Cela ouvre et laisse la possibilité de jeux d'acteurs tout à fait dynamiques.

Échanges avec les participants

Yves ATTANASIO, Directeur des projets et programmes, ALJT

Nous observons une réelle prise de conscience de la nécessité de développer du logement pour les jeunes. Nous le voyons en Île-de-France dans les PLH, au niveau d'Action logement, des bailleurs sociaux et de l'État. La question qui se pose à nous est la possibilité de monter ces opérations sur le plan purement financier. Une excellente étude a récemment démontré de manière très claire que, pour sortir ces opérations, nous avons besoin d'un taux de subvention élevé, de l'ordre de 55 % voire 60 %. Pour les opérations que je monte aujourd'hui avec les bailleurs sociaux, nous arrivons péniblement à des taux de subvention de l'ordre de 40 %. Sauf à dégrader la qualité de service dans nos établissements, nous n'arrivons pas aujourd'hui à sortir des opérations. Concernant l'article 61 de la loi MOLLE et la possibilité pour les bailleurs sociaux de développer eux-mêmes directement, ou par le biais d'opérateurs comme nous, du logement meublé, où en sont-ils et comment cela se met ou pourrait se mettre en place ?

Nadine DUSSERT

Je suis très sensible à ce que vous dites sur le financement. L'enjeu est de savoir qui paie. Aujourd'hui, ce sont essentiellement les collectivités locales. L'État se dérobe. Il y a un problème de répartition de richesse en France et de régulation par l'État. Sur des territoires tendus comme l'Île-de-France, le coût du foncier rend le montage impossible. C'est vrai aussi dans d'autres territoires. Nous luttons tous collectivement – associations, acteurs, etc. –, mais il s'agit là de mobiliser les politiques pour faire bouger la Loi de finances.

Juliette FURET

En ce qui concerne l'article 61 de la loi MOLLE, il s'agit d'opérations particulières, puisqu'il y a dérogation aux plafonds de ressources, et que ce sont des contrats de location sur un an renouvelable. Aujourd'hui, nous n'avons pas trop de visibilité sur les opérations réalisées et nous allons appuyer les organismes pour développer ce type de formule.

Dominique DUJOLS

Ce type de logement passe en Commission d'attribution pour la première attribution. Mais, comme cela peut être de la colocation, nous avons obtenu que, en cas de changement de colocataire, il n'y ait qu'une vérification à posteriori des conditions par la Commission d'attribution.

Bertrand BRET, Président-directeur général, AXIMO

En tant que bailleur social, je suis prêt à travailler sur un produit spécifique pour la colocation des jeunes. Par exemple, je crée un produit avec trois vraies chambres, deux pièces d'eau, deux toilettes séparées, une vraie pièce à vivre et une cuisine où l'on peut mettre deux réfrigérateurs, deux micro-ondes, etc. Cela peut prendre un peu plus de surface que les 58 ou 60 m² d'un trois pièces ou les 80 m² d'un quatre pièces, mais je suis prêt à prendre mes responsabilités et à lancer ce type de produit. Vous n'avez pas évoqué la colocation comme une réponse au logement des jeunes. Du côté des gestionnaires et de l'Union que vous représentez, est-ce une chose qui vous intéresse ?

Nadine DUSSERT

Je n'en ai pas parlé, mais cela fait partie des solutions proposées. Seulement, ce n'est pas très simple : cela demande à être accompagné car beaucoup de choses entrent en jeu, notamment la question du risque lié à la clause de solidarité entre les colocataires. Régler ce problème permettrait de rendre un peu plus fluide ce parcours. Il faut bien se dire qu'il faut jouer sur tout : il s'agit d'une gamme et il faut activer l'ensemble des possibilités. Mais je ne voudrais pas non plus que l'on réduise les problèmes de réponse aux logements des jeunes par des épiphénomènes, comme l'intergénérationnel proposé par Martin HIRSCH. On ne fait pas une politique publique à partir de l'intergénérationnel.

Juliette FURET

Il est vrai que la colocation peut nécessiter une adaptation du cadre bâti. On peut de manière ponctuelle avoir des T5 bien localisés que l'on a du mal à louer et que l'on propose à des jeunes qui ne resteront pas plus d'un an, en organisant quelque chose à partir de ce que l'on a. Mais, organiser la colocation dans la durée, pour des publics qui peuvent rester jusqu'à trois années, signifie qu'il faut un placard pour chacun, un accès à la cuisine, régler la question des sanitaires, etc. L'investissement doit s'amortir sur un certain nombre d'années. Il y a d'autres exemples de bailleurs qui procèdent comme vous.

Dominique DUJOLS

Il est vrai que la colocation est une voie assez répandue dans d'autres pays d'Europe. Mais je pense que c'est aussi lié aux mœurs. J'ai constaté que des organismes s'y intéressent avec une adaptation du bâti. Et, beaucoup de ceux qui la pratiquent ont tendance à souligner les difficultés de gestion. Au-delà des questions de solvabilité et de solidarité, il y a aussi celle des conflits que l'on ne sait pas gérer. La question est de construire de très bons partenariats avec le secteur spécialisé, pour qu'il puisse faire la présentation des locataires, gérer cette dimension. Ne pas savoir que faire en cas de conflit ou si une personne s'en va en cours d'année reste un obstacle.

Nadine DUSSERT

Il existe des associations d'accompagnement sur les territoires. Il faut qu'il y ait des rapprochements avec celles-ci, car cela concerne la question du projet et du projet pédagogique.

Olivier RENAUD, Directeur, Relais accueil du Vallon

Je partage tout à fait ce que vous dites sur le multi-gamme, car il y a besoin de beaucoup de produits différents. Il faut que cela corresponde à un certain type de public. Par exemple, la colocation peut convenir à tous les saisonniers qui travaillent sur les côtes. Mais beaucoup d'autres jeunes aspirent à la normalité d'un vrai logement. La colocation étant effectivement très complexe, cela ne peut pas encore être généralisé, car les territoires et les publics diffèrent. Le problème de nos pouvoirs publics est qu'ils ont tendance à vouloir généraliser les choses. Être apprenti en Île-de-France n'est pas la même chose qu'être apprenti ailleurs. S'engager dans la colocation n'est donc pas forcément la bonne solution, et dire qu'il faut absolument que tous les organismes qui s'occupent du logement des jeunes prévoient une utilisation du logement une semaine par un jeune et la suivante par un autre pour créer de la mobilité n'est pas non plus à généraliser, même si cela peut être une solution sur certains territoires.

Quand l'aide à la personne pourra-t-elle aussi créer la souplesse nécessaire ? Aujourd'hui, l'APL ne peut être obtenue par les jeunes que sur une durée d'un mois, ce qui est un frein véritable pour ceux qui ont deux logements à gérer et qui doivent être quinze jours dans un département et quinze jours dans un autre, et qui ne peuvent évidemment pas toucher deux APL dans deux appartements, sur deux logements. Il reste là aussi des avancées importantes à faire.

Bernard BRUNET, Lille Métropole Communauté urbaine

Avoir rapproché les deux thématiques du vieillissement et des jeunes est extrêmement intéressant car cela me permet de revisiter toute la politique locale de l'habitat dont l'objectif est de favoriser les parcours personnels, de concevoir le logement non plus comme un logement stricto sensu, mais comme l'habiter et le vivre ensemble et que l'on entoure de services complémentaires. Tout cela doit être construit par une analyse fine des besoins des territoires. Se situer dans cette logique-là est vraiment l'enjeu des agglomérations. Il en est de même pour les personnes handicapées qui ne sont pas aujourd'hui le cœur de cible.

Aujourd'hui, on a des normes assez contraignantes et l'on n'a pas le droit à l'expérimentation. Nous avons contacté Juliette FURET pour savoir si nous ne pouvions pas réinventer le logement-foyer avec l'allocation foyer pour des types de logement un peu plus banalisés. Nous avons dans l'idée d'avoir des groupes de huit logements qui ne représentent pas plus de 50 % du programme d'une résidence et accompagnés de services, mais qui ne pèsent pas trop lourdement sur les ressources du locataire. Aujourd'hui, on est encore surpris par le manque de souplesse de la réglementation, alors que l'on est véritablement dans une politique de prévention. Si les gens vivent mieux, dans le bien-être, les effets de l'âge et du handicap se feront moins sentir et il y aura moins besoin de recourir aux EHPAD. On n'arrive pas à franchir le cap du mieux-être et de l'intérêt économique, faute de pouvoir expérimenter à petite échelle.

Juliette FURET

Pour l'instant, la Direction générale de la cohésion sociale continue à travailler sur un cahier des charges qui va s'appliquer aux logements-foyers pour personnes âgées. Il est vrai qu'il y a des blocages qui sont aussi culturels. On se préoccupe ainsi de la qualité du médico-social sans regarder la quittance, qui est considérée hors sujet. Les politiques sont en train de regarder ce dossier.

Sylvain LEPLATRE, Chargé de mission auprès de la présidente, Groupe ICF

Nous avons tenté une expérience pour la colocation sur une dizaine de logements à Paris, les aménagements coûtant 6 000 euros pour fermer les chambres, etc. Nous avons confié la gestion à notre partenaire gestionnaire Parme, plus spécialisé pour louer des meublés et des chambres.

En ce qui concerne l'aménagement des logements et tous les efforts que l'on fait pour les personnes âgées, y a-t-il eu une réflexion de l'USH sur les impacts possibles en matière de rotation ? Nous avons 4,5 millions logements sociaux, en une dizaine d'années nous avons à peu près perdu 4 points de mobilité – nous sommes passés de 11 % ou 12 % à 7 % ou 7,5 %. Quand on perd 2 points de mobilité une année, cela représente une année de production. Bien entendu, en perdant de la mobilité, on limite très sensiblement la capacité d'offres. En faisant beaucoup de petites mesures pour adapter le logement aux personnes âgées, ne sommes-nous pas en train de récréer un point de moins de mobilité ? Est-ce bien rationnel en termes d'utilisation des fonds propres ?

Juliette FURET

Il est vrai qu'avoir plus de personnes vieillissantes dans le parc a un effet sur la mobilité. L'enjeu est que des personnes âgées, surtout dans des marchés tendus, n'immobilisent pas des grands logements alors que des familles attendent. Le discours sur l'immobilisme des personnes âgées doit toutefois être tempéré : nous leur faisons des offres susceptibles de les intéresser en termes de quittance et de confort de logements.

Nadine DUSSERT

Sur la question des solutions, je réitère ce que j'ai dit : il n'y a pas *une*, mais *des* solutions. Et elles sont spécifiques à chaque territoire. Concernant l'APL, on voit la multiplication des prises en charge de la quittance : chaque territoire a son dispositif d'appui. S'il y avait une régulation globale et si l'APL pouvait prendre en charge la question spécifique des jeunes apprentis, ce serait une grande avancée. Nous avons fait cette proposition à Mme MORANO qui lui a fait un écho favorable. Le problème est que nous savons aussi que beaucoup d'autres responsables sont réticents à toucher à l'APL.

C. Études de cas : le territoire, lieu d'intégration des politiques ?⁶

1. La politique du Conseil régional d'Aquitaine en matière de logement des jeunes

Émilie COUTANCEAU, Conseillère régionale d'Aquitaine, déléguée à la jeunesse et à la vie étudiante

Pour le Conseil régional d'Aquitaine, la question du logement des jeunes a rapidement été une évidence, dans la mesure où nous avons deux compétences phares : la formation et le développement économique. Si l'on veut sécuriser la formation des jeunes et leur garantir une insertion professionnelle réussie, la question du logement se pose donc inévitablement, puisque c'est l'endroit de stabilité où le jeune peut se construire.

La question qui se pose lorsque l'on aborde la question du logement des jeunes est que la jeunesse n'est pas un état figé – il dure de plus en plus longtemps, de 15 à 30 ans – et connaît un parcours haché, ce qui n'est pas évident pour les structures, les bailleurs sociaux par exemple, qui n'ont pas la culture de la rotation et du besoin en logement fractionné.

À partir de ces constats-là, le Conseil régional a engagé une étude et dressé plusieurs constats. Nous avons un besoin en logement de trois types, qui ne trouve pas forcément de réponses spécifiques. Un de très courte durée, voire à la nuitée. Un autre temporaire, pour les périodes d'essai et les stagiaires. Et un dernier, autonome. Nous avons en Aquitaine un déficit majeur de foyers de jeunes travailleurs et un manque de petits logements (T1 et T2). Les organismes HLM en comptaient 19,5 % dans leur parc contre une moyenne nationale de 24,1 %.

⁶ Les présentations d'Émilie Coutanceau, Gérard Royer et Pascal Taton sont disponibles sur le site Internet du Réseau : <http://acteursdelhabitat.com/spip.php?article359>

Lorsque l'on parle d'un public jeune, un bailleur peut véritablement s'interroger sur sa faible solvabilité (550 €/mois en moyenne pour un apprenti et 450 €/mois pour un stagiaire en formation professionnelle). De fait, il y a souvent une autocensure des jeunes qui savent qu'ils n'intéresseront pas le bailleur.

Après une année de diagnostic, nous avons ainsi établi un schéma régional des jeunes en Aquitaine autour de plusieurs axes :

- Abonder l'aide à la pierre : les bailleurs et les structures telles que les foyers de jeunes travailleurs nous ont interpellés sur la nécessité d'avoir un complément d'aide à la pierre pour la construction. Nous mettons ainsi en place des missions d'ingénierie car, sur certains territoires et en particulier ruraux, se pose la question d'intégrer un volet jeune dans les PLH alors qu'il y a une faible connaissance sur le sujet. Nous majorons aussi les aides pour les bailleurs sociaux dès lors qu'une quote-part de T1 et T2 est développée dans leurs programmes. Nous considérons que cela répond aux besoins de logement des jeunes mais aussi d'autres publics comme les ménages monoparentaux ;
- Solvabiliser les jeunes : l'objectif est de les rendre plus sécurisants pour les bailleurs. Nous nous portons caution et garant pour tous les jeunes en formation qui souhaitent accéder à un logement du secteur privé dès lors qu'ils ne répondent pas aux critères du Loca-pass. Nous avons une philosophie totalement inverse de l'APGL : nous développons un dispositif d'aide aux jeunes pour les solvabiliser (dispositif CLÉ Aquitaine) ;
- Expérimenter des solutions innovantes.

Concernant le logement intergénérationnel, nous avons affaire à des opérations en nombre restreint, puisque nous nous adressons à des binômes complexes à constituer entre un senior et un jeune en formation. Le principe est de mettre à disposition une chambre chez une personne âgée contre un loyer très faible. Le profil accueilli est principalement jeune et féminin. C'est souvent une étudiante – la plupart du temps de la filière sanitaire et sociale – car elle a un cycle de formation beaucoup plus stable que l'apprenti. Le senior est rassuré quand il a une personne qui s'installe de manière stable et pérenne, et de de surcroît féminin. La moyenne d'âge des accueillants est de 86 ans. Leur envie première est de rompre la solitude. Ce dispositif peut fonctionner parce qu'il y a un encadrement et un suivi des associations, avec la présence de psychogérontologues qui permet de suivre et de rassurer le senior. La sous-location peut être une solution à la sous-occupation des logements occupés par des seniors.

Lorsque l'on a dressé notre état des lieux, nous nous sommes rendu compte d'un besoin en logement de durée très courte et fractionnée, besoin important et non résolu. Un apprenti peut avoir un maître d'apprentissage dans un territoire rural où il n'y a pas de dispositif en place. Mais des solutions peuvent se trouver, comme l'hébergement par un tiers. Cela pose un problème de sécurisation de l'apprenti face aux personnes qui hébergent et peuvent changer d'avis à un moment ou à un autre. Avec un certain nombre de professionnels, on a pu constater qu'il y avait un parc mobilisable chez des particuliers. L'idée était donc d'encadrer et de sécuriser ce dispositif d'un réseau d'accueil chez les particuliers (baptisé « Un, Deux, Toit ») qui offre la possibilité de louer une chambre à la nuitée. Les profils sont assez divers, même si l'apprenti est majoritaire (56 %). Nous avons pris le parti de ne pas avoir une approche par type de profil, car le besoin en logement est aujourd'hui quasiment le même pour tous les jeunes : nous nous adressons à tous les jeunes en formation et en mobilité. 63 % du public est logé pour un court séjour (1 à 3 semaines par mois), dont 35 % pour une durée d'une semaine par mois.

Les accueillants ne sont pas seulement des retraités : il peut s'agir d'un couple en activité dont l'enfant est parti et qui souhaite avoir un complément de revenu à la fin du mois. Ce dispositif peut séduire car le jeune

n'est pas présent en permanence. Nous avons cherché en amont une sécurisation totale du dispositif avec un cadre financier, administratif, juridique, voire fiscal, bien établi car tout propriétaire qui loue peut tomber sous le coup de la déclaration au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux. Un prestataire a travaillé sur ces éléments et sur le type de bail très précis qui s'applique. Le fait d'avoir tout bordé a facilité l'accès de propriétaires au dispositif. Les éléments à améliorer concernent principalement la tarification : la Région n'a pas compétence légale pour fixer les tarifs mais elle peut fixer un prix plafond.

Enfin, pendant les périodes estivales, nous dédions les places d'internat de lycée aux saisonniers par le subventionnement des structures pour accompagner des jeunes sur ces internats.

Guy LEMEE, Consultant, Directeur d'Inventaires

J'ai cru comprendre qu'il y avait eu des tentatives d'expérimentation du dispositif de courts séjours avec les bailleurs sociaux en Aquitaine. Ces expériences se sont-elles développées ?

Émilie COUTANCEAU

Les bailleurs sociaux nous ont demandé en effet la possibilité d'entrer dans ce dispositif, ce qui est pour nous tout à fait légitime. Dans les binômes constitués, je n'ai pas eu de retour de la part des bailleurs sociaux. Nous n'y mettons pas de veto, certains bailleurs se sont montrés intéressés, tout reste donc à faire.

2. La ZAC des Sables à Pulnoy (54) : une approche globale des questions générationnelles

Gérard ROYER, Maire de Pulnoy, Vice-Président du Grand Nancy

J'étais en charge des deux premiers PLH de l'agglomération nancéenne, puis de l'environnement pendant un mandat et demi, et maintenant je suis maire de ma commune. Jusqu'en 1965–1970, Pulnoy était un village de 50 habitants. Nous avons commencé à construire des LOGEGO qui ont amené beaucoup de jeunes. Dans les années 1975–1985, nous avons développé de l'habitat individuel, avec à l'époque des prêts progressifs. Dans les années 1990, nous construisions beaucoup mais la population diminuait et vieillissait : les enfants partaient, les personnes âgées restaient en place soit dans le locatif, soit dans leur propriété. Nous avons donc trois problèmes : un départ des jeunes, un vieillissement de la population qui n'arrive pas à assumer l'entretien de son habitation et le handicap qui ne trouve pas de solution dans des constructions des années 1970–1975. Les personnes âgées voulaient être maintenues sur place, sous réserve qu'elles puissent transformer leur logement à des prix abordables pour pouvoir continuer à y vieillir. Ma première démarche a été ainsi d'accueillir les personnes âgées en difficulté financière et d'occupation dans des logements mieux adaptés. À l'origine, la ZAC « Les Sables » était destinée aux personnes âgées et devait s'autofinancer. Nous avons considéré qu'il ne fallait qu'un seul aménageur, avec un cahier des charges bien précis, et qui assume toutes les responsabilités de celui-ci.

Pascal TATON, Directeur général adjoint de l'Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéenne, ADUAN

Pulnoy est représentative des communes périphériques qui se sont beaucoup développées avec du lotissement, engendrant des phénomènes de vieillissement. C'est toutefois une commune singulière car elle

comporte plus de 28 % de logements sociaux et du locatif. Le locatif ayant démarré un peu tard, la commune a tout de même été confrontée au phénomène démographique qu'a évoqué M. ROYER.

Le projet a vraiment été pensé comme une opération urbaine. Sur la programmation logement, nous avons pu tirer profit de l'antériorité de la politique communautaire, qui s'est traduite par cinq PLH successifs et un sixième qui vient d'être approuvé. Un vrai travail partenarial entre la commune et la communauté était donc possible. Sur la base des éléments que possédait déjà le maire, nous avons commencé par faire une enquête auprès de la population. Cela nous a permis de voir que 55 % des personnes étaient préoccupées par le sujet du vieillissement dans le logement et posait la question d'un établissement médicalisé. Ce travail a permis d'établir une programmation et de travailler avec le Grand Nancy, sur la palette des produits qui pouvaient être programmés : l'établissement médicalisé, des résidences services seniors, de l'habitat locatif social, de l'accession sociale à la propriété.

Une commune comme Pulnoy a des capacités de renouvellement de son tissu urbain limitées, du fait de son histoire. Nous avons donc mené une étude de capacité et d'aménagement sur le site de Pulnoy. Cela a permis de tisser petit à petit, à partir des premiers produits qui étaient imaginés, un véritable ensemble qui devait receler cette diversité de l'habitat permettant ainsi des parcours résidentiels à l'échelle de la commune et bien au-delà. Progressivement, nous avons greffé autour des produits logements un projet de crèche (qui permet d'introduire de l'intergénérationnel) et quelques commerces.

Au total, la démarche a consisté à articuler au mieux les politiques publiques nationales, la problématique communale et la politique communautaire du logement. L'agence d'urbanisme a monté le cahier des charges de l'opération sur la base des études programmatiques et d'aménagement. L'opération a été réalisée par un aménageur privé qui s'est chargé de respecter les éléments prescrits en matière d'aménagement, d'aller chercher les opérateurs – sociaux et privés – et d'intégrer la crèche dans son opération. C'était un travail de concertation très étroite. Enfin, ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. C'est d'ailleurs là une des opérations qui a amené le Grand Nancy à qualifier de « durable » son sixième PLH qui bénéficie aujourd'hui d'une expérimentation, pour deux ans, avec l'appui et l'aide des services de l'État.

Gérard ROYER

Nous sommes une petite commune, nous savons ce que nous voulons et nous n'avons pas voulu nous laisser imposer des dispositifs régionaux ou nationaux qui ne correspondent pas forcément à l'habitat local. Nous avons donc inscrit les choix politiques de la commune dans un cahier des charges précis.

Le premier point était de fabriquer une offre adaptée aux personnes âgées qui ne peuvent plus s'assumer ou dont les logements ne sont plus au niveau de leur situation. Nous avons ainsi souhaité la construction de pavillons sociaux, avec un petit jardin, car nous avons une population qui vivait déjà dans de grands pavillons, en accession sociale ou privée. Leur mode de vie est ainsi préservé et surtout leur tranquillité : les pavillons sont dans une rue en impasse, il n'y a donc pas de grande circulation, mais ils ne sont pas pour autant coupés du monde : il y a un arrêt de bus à 20 mètres et des cheminements piétons et cyclistes qui permettent d'avoir des points de rencontre intéressants. Hélas, avec ce type de programme, on ne peut pas garantir la pérennité de ces logements à destination des personnes âgées, les bailleurs étant obligés de louer le logement au premier demandeur. Il a donc fallu prendre des dispositions : la Commune a pris en charge la vacance éventuelle entre deux locataires. Il y a d'ailleurs une telle demande que, finalement, il n'y a pas de vacance.

Nous souhaitons également éviter toute discrimination. Dans le logement social, il y a en effet des plafonds de ressources. Les personnes âgées qui avaient des maisons pouvaient être légèrement au-dessus des plafonds, sans pour autant avoir les capacités d'améliorer leur logement. Nous avons donc souhaité faire construire le même type de pavillons par un organisme privé, de façon à ce que ces ménages au-dessus des plafonds puissent être également accueillis.

Au centre de la ZAC, se trouve l'EHPAD, tout autour les pavillons, et au bout de ces logements, nous avons souhaité créer une résidence service pour ceux qui vivent en appartement et qui souhaitent trouver un accueil adapté. Par ailleurs, tous les services rendus à l'EHPAD sont aussi rendus à ces populations, y compris la restauration. S'habituer à vivre avec l'EHPAD permet de se préparer à entrer en établissement. L'aménageur réalisateur privé de ce dispositif avait cinq ans pour réaliser cette opération ; s'il ne respectait pas ce délai, il devait rétrocéder à la Commune tous les terrains non vendus à 60 % du prix.

Pour fabriquer de la mixité, nous avons construit également un immeuble pour recevoir des familles en logements sociaux et nous avons placé la crèche à côté de l'EHPAD. Tout autour se trouvent les pavillons en accession à la propriété. Cette cohabitation se déroule bien. Pour compléter cette mixité, nous avons souhaité implanter des pavillons spécifiques pour personnes handicapées. L'aménageur réalisateur était chargé par ailleurs de fournir gratuitement un centre de rencontres de 300 m² qui accueille toutes les personnes âgées de la commune et de l'EHPAD, ce qui permet d'intégrer les pensionnaires au reste de la communauté. Nous avons mis en chantier une résidence avec les normes du Grenelle 2, avec une densité relativement importante et en mettant au centre de cet espace, un verger ouvert au public et une maison d'accueil des personnes âgées non médicalisées qui sera également en lien avec l'EHPAD pour les services qui lui seront rendus. Le centre de rencontres que nous avons construit sur l'EHPAD étant mal adapté à la maladie d'Alzheimer, nous allons le déménager et mieux l'adapter à toutes les populations de personnes âgées. Au total, nous aurons une mixité totale de l'habitat, avec des logements pour personnes handicapées, des logements sociaux (50 % au total, en pavillon et en collectif). Tout cela a fait l'objet d'une ZAC privée avec obligation de résultat en cinq ans, et de prise en charge totale par ceux qui construisent et mettent ces logements à disposition. La puissance publique n'a pas en effet obligation de construire et de payer des logements quand ils peuvent s'autofinancer.

D. Quel est le nouveau rôle du bailleur social face aux questions générationnelles ?⁷

1. Comment accompagner les locataires âgés dans le parc social ? L'expérience d'Alcéane, OPH de la Ville du Havre

Sandrine VAUTIER, Chargée de mission Accessibilité, Alcéane, OPH de la Ville du Havre et Conseillère municipale déléguée, Ville du Havre

Je suis chargée de mission Handicap et Vieillesse chez Alcéane, le principal bailleur social de la Ville du Havre, qui compte 15 000 logements, dont 80 % se situent sur Le Havre et son agglomération, et 20 % sur d'autres communes un peu plus lointaines qui s'étendent jusqu'à Étretat.

Nous avons de plus en plus été confrontés aux demandes d'adaptation des logements des personnes âgées et aux polyhandicaps. En dix ans, chez Alcéane, la part de personnes de plus de 65 ans est passée ainsi de 17 % à 24 %. Les personnes âgées sont surreprésentées sur trois territoires havrais sur lesquels se trouve un tiers de notre patrimoine. Mais nous ne pouvons pas non plus établir une stratégie senior sans appréhender les personnes qui ont aujourd'hui 55 ans : leurs parents sont déjà affectés par les polyhandicaps liés à l'âge et elles-mêmes seront à la retraite dans les dix années à venir. Demain, plus de 30 % de nos locataires seront âgées de 60 ans et plus.

Depuis 2007, nous avons un budget dédié à ces opérations. Il est passé de 150 000 euros à 620 000 euros pour 2011, car il y a de plus en plus de demandes. Nous avons aujourd'hui créé des critères de recevabilité : personnes âgées affectées par des polyhandicaps et personnes en situation de handicap. Nous remplaçons des baignoires par des douches, avec des barres d'appui et des WC rehaussés ; nous créons des rampes d'accès aux immeubles avec des guides dans les couloirs ; nous agrandissons les portes pour faciliter l'accès aux fauteuils, aux déambulateurs et aux scooters électriques ; nous installons de la visiophonie, des flashes lumineux, des interphones ; nous mettons en place des volets automatiques et des portiers phoniques avec un badge dédié aux personnes en situation de handicap.

Aujourd'hui, nous avons un marché spécifique à bons de commande avec deux entreprises pour répondre aux urgences et diminuer les délais d'intervention. Nous travaillons avec les partenaires locaux : la Maison départementale des personnes handicapées, le Centre d'amélioration de l'habitat, les associations, les ergothérapeutes, etc. Nous participons à la lutte contre l'isolement des personnes âgées. Nous avons un partenariat avec le service social de la mairie pour signaler des situations difficiles qui n'entrent pas dans nos compétences. Nous avons un partenariat avec l'Administration fiscale pour optimiser le recours au dégrèvement de TFPB qui nous permet de financer en grande partie ces opérations. Notre budget étant de plus en plus important, nous avons dû monter des dossiers avec des photos avant/après, un référencement des produits sur la base Cerathec et argumenter la nature des travaux. Nous obtenons aujourd'hui 100 % de déduction. Cela nous a amené à réaliser un recensement des demandes par territoire et des logements adaptés pour initier une politique plus globale. Nous nous apercevons que certains quartiers sont plus

⁷ Les présentations de Sandrine Vautier et de René Bondiguel sont disponibles sur le site Internet du Réseau : <http://acteursdelhabitat.com/spip.php?article359>

demandeurs, nous avons donc commencé à envisager une réhabilitation de groupes et non plus une adaptation logement par logement.

Nous nous sommes posé plusieurs questions : comment nous organiser face à l'augmentation des demandes ? Comment les financer et les traiter ? Comment apporter une réponse adaptée au-delà du logement ? Quels sont les outils de gestion de l'offre adaptée ? Nous avons dû mettre en corrélation le niveau de vieillissement, les caractéristiques du bâti et l'environnement des commerces et des services. Aujourd'hui, les personnes âgées demandent à être proches d'un centre médical, d'un coiffeur, etc.

C'est ainsi que nous sommes arrivés à mettre en place un Diagnostic performance accessibilité (DPA). Nous avons passé une convention de recherche avec l'Université de Lille pour créer un outil permettant de diagnostiquer les cheminements, les parties communes et les logements. Les 15 000 logements sont actuellement à l'étude, à partir de grilles de cotation accessibilité en collaboration avec la Mairie du Havre (dispositif Sherpa, soit la lutte contre l'isolement des personnes âgées). En plus de tout ce que pouvait nous proposer la loi sur le handicap et les différents arrêtés, nous avons créé des indicateurs de confort d'usage : agrandir les portes à 90 cm, des toilettes séparées de la salle de bain, une chambre indépendante, etc. Nous avons créé une équipe qui sera formée sur l'outil de repérage et de diagnostic pour réaliser le DPA, en utilisant une tablette numérique – pour une insertion immédiate des données – et des mètres. Cet outil permettra de géolocaliser les commerces de proximité, les écoles, les transports et les pistes cyclables. Ainsi, nous pourrons géolocaliser tous nos logements accessibles. De plus, nous l'agrémenterons de photos. Cela permettra à long terme de proposer aux futurs locataires une visite virtuelle des cheminements, des parties communes et du logement pour éviter en amont toute erreur d'attribution de logement. Nous sommes à mi-chemin de la conception de cet outil. Cela implique tous les services : le commercial, la proximité, les chargés d'opération.

Je suis également élue à la Ville du Havre. Par rapport à ma mission, il était ainsi intéressant de pouvoir se demander comment le bailleur peut s'impliquer sur des territoires, s'intéresser aux enquêtes sociodémographiques pour bien cibler les opérations de réhabilitation et de constructions futures. Il s'agissait à la fois de ne pas trop empiéter sur le travail des services de la municipalité et des services de la Codah. Cette double casquette a permis d'aller jusqu'au bout des choses et, pour moi, d'avoir la vision du technique et de l'élue. Je pouvais donc avoir un recul qui a permis de rassembler tous les acteurs et de travailler correctement.

A titre d'exemple, le CCAS a désaffecté un foyer-logement dont Alcéane était propriétaire. On s'est demandé s'il fallait le réhabiliter ou le démolir et reconstruire. Après enquête, nous avons constaté que ce foyer-logement était sur un territoire cible pour la Codah et la Mairie du Havre, puisque nous étions là en surreprésentation de personnes âgées : il était proche de la future ligne du tramway, des commerces de proximité, de la forêt, du centre-ville et de deux cimetières principaux. La première piste de travail était la reconstitution d'une offre adaptée aux personnes âgées sans pour autant reconstruire une RPA ; et la seconde était la création de logements dédiés aux étudiants. Nous sommes partis en priorité sur la première hypothèse, en favorisant l'intergénérationnel. Nous sommes aujourd'hui en cours d'écriture du cahier des charges en parallèle des enquêtes de satisfaction et d'établissement des besoins que nous menons auprès des locataires, des commerçants...

2. L'action d'Archipel Habitat : OPH de Rennes Métropole

René BONDIGUEL, Directeur général d'Archipel Habitat

Rennes Métropole compte 37 communes, avec une ville centre de 220 000 habitants, et 380 000 habitants sur l'ensemble de l'agglomération. Le PLH 2006–2012 a des objectifs qualitatifs et quantitatifs très ambitieux : le rythme de construction passe de 2 500 logements par an à 4 500, dont la moitié est du PLUS, PLAI et le quart du PLS ou de l'accession aidée. Le territoire de Rennes Métropole compte 47 ZAC. La ZAC constitue donc un mode d'urbanisation privilégié car il permet une forte négociation des programmes. Paradoxalement, la question des jeunes et des personnes âgées n'a pas été spécialement étudiée dans ce PLH. Pour autant, la problématique des personnes âgées a été examinée au travers d'un travail de l'Association départementale des organismes du logement social qui est arrivée, par l'expérimentation, à faire remonter au niveau du PLH l'idée d'une aide à la réhabilitation de 30 % des montants financés à la condition expresse que l'opération puisse traiter à la fois de l'attractivité du parc, du Grenelle de l'environnement et de la prise en compte de la problématique des personnes âgées.

Des éléments sont communs aux jeunes et aux personnes âgées : ils sont généralement isolés et ont des ressources sensiblement inférieures aux autres catégories de population, ce qui conforte la problématique du service d'intérêt général auquel nous répondons. Ce qui distingue la jeunesse est qu'elle est volatile ; cela interroge beaucoup nos modes de gestion qui sont lourds, très réglementés, un peu complexes et qui ne correspondent pas du tout aux problématiques des jeunes. Il nous faut sans doute inventer des modes originaux dans ce domaine-là. A l'inverse, nous travaillons avec les personnes âgées depuis longtemps – certaines sont avec nous depuis des décennies, elles sont parfois dans les logements que nous avons construits dans les années 1960. Une sorte de fidélité s'est instaurée entre nous.

Les moins de 30 ans représentent 12 % de l'ensemble de notre patrimoine, les moins de 25 ans 4 % et les 25–30 ans 8 %. Pour les logements neufs livrés en 2009 et 2010, le taux des moins de 30 ans est doublé. Lorsque l'on renouvelle le parc, on attire donc les jeunes. Un locataire de 25 ans titulaire d'un bail sur deux a des ressources inférieures à 20 % des plafonds. Cela montre bien le rôle capital des bailleurs sociaux, pour accueillir ces populations à faibles ressources.

Les jeunes sont plus attirés par un logement bien placé, plutôt moderne et éventuellement dans des quartiers neufs. Ils portent un intérêt éventuel à une colocation gérée en direct ou par l'intermédiaire d'associations dont c'est le métier. Il faut réfléchir à l'accueil facilité en logements équipés – placards, cuisine, voire logements meublés. Il faut une commercialisation et une réactivité adaptées avec des offres disponibles sur internet, des démarches administratives allégées faites par mail. Il faut valoriser l'accueil des jeunes avec un travail en réseau pour l'offre et les conditions de contractualisation.

Nous avons ainsi développé des partenariats avec les collectivités, pour créer des logements et un local pour les jeunes, et avec le secteur associatif comme l'Association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV), avec laquelle nous souhaitons développer la colocation solidaire. L'objectif est de faire en sorte que les étudiants aient un projet social autour de la problématique du logement social, comme l'aide aux devoirs, l'alphabétisation, etc., car nous pensons qu'il est plus facile de gérer une colocation dans la durée lorsque deux personnes ont un projet commun.

Nous travaillons aussi sur la prise en compte du vieillissement. Les objectifs du PLH sont de constituer une base de données partagée des immeubles et des logements accessibles, de favoriser le parcours résidentiel par mutations ou bourse d'échanges inter-organismes et de formuler des demandes d'aides financières pour les

dossiers de réhabilitation. La démarche inter-bailleurs sur le maintien à domicile exige un certain nombre de prérequis : un environnement de quartier favorable – commerces de proximité, transports en commun et services à la personne –, l'accessibilité des immeubles collectifs et des logements au regard des besoins estimés et l'identification par quartier des personnes âgées logées et des éventuels écarts entre l'offre et la demande par quartier ou par bailleur.

Nous réalisé avons un classement (A, B et C) de l'accessibilité de notre patrimoine, sur Rennes pour l'instant, avec la prise en compte de différents éléments : la proximité des commerces, des transports en commun, l'accessibilité de l'extérieur vers le hall, la porte d'accès au bâtiment, l'accessibilité des logements du rez-de-chaussée depuis le hall, de l'ascenseur depuis le hall, des logements des étages depuis l'ascenseur et le dernier étage desservi par l'ascenseur. Au travers des plans stratégiques de patrimoine, nous avons déterminé s'il était souhaitable d'intervenir ou s'il était au contraire déraisonnable d'investir sur le bâtiment. Nous avons réalisé cette étude par quartier : 15 % des logements sociaux sont occupés par une personne de plus de 65 ans (de 13 % à 17 % selon les organismes), 19 % au niveau régional et 21 % au niveau national. Cela atteste que la part de personnes âgées dans les villes est moindre que sur le reste du territoire. Globalement, il y a une homogénéité des locataires de plus de 65 ans sur l'ensemble des bailleurs. Sur les 4 700 personnes de plus de 65 ans sur un patrimoine de 30 000 logements étudiés, la moitié a entre 65 ans et 75 ans et l'autre a plus de 75 ans. Elles présentent des problématiques qui peuvent être différentes dans l'accompagnement et dans le suivi. On note que 51 % des logements accessibles sont à moins de 200 mètres des commerces et 80 % au total à moins de 500 mètres ; que 97 % sont à moins de 500 mètres des arrêts de transports en commun, dont 86 % à moins de 200 mètres ; et 86 % des logements sont à moins de 500 mètres des commerces et d'un arrêt de transports en commun. C'est un élément important lorsque l'on veut travailler sur l'accessibilité. Sur tous les logements T1, T2, T3, nous avons de quoi loger toutes les personnes de plus de 75 ans qui auraient besoin d'un logement accessible. Dans l'hypothèse de 30 % des logements destinés aux personnes de plus de 75 ans, nous nous rendons compte qu'il y a un écart assez sensible entre le parc disponible et le nombre de personnes susceptibles d'être intéressées par ce type de logement. Cela montre qu'il faut développer toutes les formes de réponses pour donner de la fluidité dans le rapprochement entre l'offre et la demande.

Au total, nous avons donc créé une cartographie par quartiers de la localisation des personnes âgées et une base de données des immeubles et logements accessibles. Les services du logement de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole sont en mesure de recevoir des demandes et de les classer selon un ensemble de critères sociaux, de ressources, d'urgence, etc. Ce sont eux qui gèrent les propositions, en amont des commissions logement.

Nous voulons substituer les travaux au coup par coup par une politique de projets de réhabilitation coordonnés et cohérents. Par la bourse d'échange, nous entrons dans des logiques territorialisées, par quartier, car les personnes âgées doivent se sentir bien dans leur logement mais aussi dans leur quartier pour bien vieillir.

Aujourd'hui, tous les organismes de l'agglomération ont des référents sur les questions du vieillissement et du handicap. Nous avons été amenés par ailleurs à conduire un projet sur les techniques de l'information et de la communication. La France est capable de modéliser des comportements, par exemple pour émettre des alertes en cas d'anomalies détectées, mais ce n'est pas commercialisé. L'idée était de mettre à disposition un logement prototype et trois appartements-témoins, avec des personnes âgées qui ont accepté de commenter le matériel qu'on leur proposait. Les objectifs d'IDA ¹⁸ étaient d'explorer les services innovants de maintien à

⁸ IDA : Innovation Domicile Autonomie.

domicile, d'approcher globalement les questions de retour à domicile et de l'organisation des professionnels, d'évaluer le marché émergent, d'observer les usages. Dans l'appartement prototype, 48 produits ont été installés – centrales de téléassistance de surveillance, détecteurs, etc. – ; 600 personnes, dont 100 personnes âgées, ont visité les installations pendant 16 mois ; avec une mise en situation des installations. Dans les appartements-témoins, la téléassistance et le contrôle d'environnement ont été efficaces et bien acceptés par les résidents. Il y a eu des freins psychologiques (crainte de perte de repères, etc.) et financiers.

Le projet IDA 2 consiste en la création d'un modèle économique, car IDA 1 a démontré qu'il n'y en avait pas de probant à ce jour. Le relais a été pris par des entreprises spécialisées dans les TIC, dans le cadre des appels à projets e-santé. Dans le cadre de ce projet, il nous est demandé de mettre à disposition une cinquantaine de logements en inter-bailleurs, et, au niveau de l'ensemble du territoire breton, plus de 500 logements, car le déploiement que souhaitent faire les professionnels nécessite une logique de grand nombre.

Échanges avec les participants

Gilles DREUSLIN, Responsable du Pôle solidarité logement, Rennes Métropole

La question des jeunes et des personnes âgées est présentée dans le PLH de Rennes Métropole. Nous nous sommes fait accompagner d'un bureau d'études, notamment sur la question du logement des jeunes, pour essayer de répondre au mieux à ces questions. Il y a quelques années, nous avions de grosses difficultés à répondre à l'ensemble de la demande de logements des jeunes, notamment au moment de la rentrée étudiante. Ce n'est maintenant plus le cas. Le développement massif de l'offre a permis de baisser le loyer à la relocation dans le parc privé. Un travail a été mené avec le CROUS sur le développement du logement étudiant, sur l'adaptation de son parc, sur la réhabilitation des FJT et sur la mise en place d'un point logement jeune.

Guy LEMÉE, Directeur consultant, Inventaires

Les bailleurs semblent réticents aux expériences de colocation et vous semblez limiter les expérimentations en matière de colocation aux « projets sociaux ».

René BONDIGUEL

La colocation doit s'appuyer sur des professionnels qui accompagnent les colocataires. Les organismes ne sont pas les mieux placés en effet pour se charger du renouvellement des candidats à l'intérieur d'une colocation. Nous ne savons pas non plus très bien gérer les problèmes de voisinage. C'est les raisons pour lesquelles nous préférons travailler dans un premier temps avec des spécialistes dans ce domaine, comme l'AFEV. L'AFEV a d'ailleurs l'intention de développer la colocation solidaire au-delà du milieu étudiant.

E. Table ronde : quelles politiques de l'habitat demain face à la question générationnelle, quelles solutions, quels partenariats, quels financements ?

Jean-Pierre TROCHE

La problématique du logement des jeunes est-elle, pour vous, actuellement bien posée ? Devons-nous parler d'une ou de plusieurs problématiques ? Devons-nous parler de jeunes ou d'étudiants, d'apprentis, de jeunes salariés, etc. ? En effet, très souvent, les réponses sont fortement induites par la façon de poser le problème.

Patrick QUINQUETON, Président de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes, UNAHJ

Il n'existe pas actuellement de politique en matière de logement des jeunes. Il existe des politiques de logement des jeunes actifs, travailleurs, etc., et des politiques de logement d'étudiants, le tout avec une étanchéité totale. Si l'on obtient des financements pour construire des logements de jeunes travailleurs, il y a des conditions drastiques pour y loger un nombre assez limité d'étudiants. Inversement, si l'on a les moyens de construire un projet intéressant et intelligent de logement d'étudiants, ces derniers doivent surtout rester étudiants et ne pas devenir travailleurs. Ceci a pour conséquence que la réalité de la vie étudiante et de la vie des jeunes aujourd'hui est complètement niée, notamment dans un aspect qui touche à peu près un tiers des jeunes étudiants : si l'on considère les zones de flou entre une activité de complément budgétaire et une activité qui est un métier, les stages inclus ou non dans la formation étudiante, ..., un jeune est bien incapable de se définir lui-même comme jeune étudiant, jeune actif, jeune en formation, etc. À cela s'ajoutent des structures et une organisation de l'ensemble des collectivités publiques qui consiste à séparer de façon drastique les jeunes étudiants et les autres. C'est une vraie difficulté : l'ensemble des praticiens que nous rencontrons conviennent que, même si ce n'est pas très opportun, une fois qu'une organisation s'impose, elle est difficile à contourner.

La jeunesse est le moment de tous les possibles et de toutes les difficultés. On en sort après beaucoup de petites ruptures successives ou une grande, des allers retours entre une situation où l'on a une place identifiée dans une famille à une situation où l'on est un peu plus autonome, ... Il est difficile d'y apporter des réponses en termes de logement. Le sujet le plus difficile à résoudre sur le plan pratique est celui des apprentis : on construit la réponse à leurs besoins en logement en pensant que le maître d'apprentissage sera dans la même agglomération que le centre de formation d'apprentis. Or, cela n'est pas le cas dans un tiers des situations ! De fait, il faut avoir deux ou trois réponses logements en alternance.

Éric THUILLEZ, Membre du directoire, UESL – Action logement

Action logement est la réunion des partenaires sociaux, du patronat MEDEF et CGPME, et des syndicats représentants des salariés pour gérer des fonds issus des entreprises et aider à loger les salariés. En ce qui concerne les jeunes, nous allons vers des notions qui deviennent de plus en plus floues, car les étudiants sont de plus en plus amenés à travailler au cours de leurs études.

Pour notre part, nous nous intéressons au lien entre le logement et l'accès à l'emploi. La mobilité professionnelle est de plus en plus nécessaire pour trouver un emploi. De moins en moins de personnes refusent d'ailleurs la mobilité : 61 % des personnes qui ont une difficulté de recherche d'emploi sont prêtes à déménager, dont une part importante de jeunes. En outre, de plus en plus de personnes n'arrivent pas à trouver un emploi pour des raisons de logement : 11 % des personnes en recherche d'emploi déclarent avoir

refusé un emploi pour des raisons de logement. Dans la mesure où 4,6 millions de personnes sont inscrites à Pôle Emploi, cela représente 500 000 personnes. Et ce chiffre concerne particulièrement les jeunes.

Les jeunes sont concernés d'une autre façon quand ils accèdent à l'emploi : 75 % des recrutements se font hors CDI et les jeunes sont particulièrement concernés. Ils passent par de nombreux stages, des CDD et arrivent vers 27 ou 28 ans, à avoir un logement. Dans la mesure où ils sont sur des modes de vie un peu plus évolutifs que le reste de la population, ils ont plus de mal à trouver des solutions durables de logement, particulièrement dans le parc social, et louent plus que d'autres dans le logement privé. Du fait d'une mobilité beaucoup plus importante que leurs aînés, ils se trouvent dans un paradoxe : ils ont des emplois précaires et leur loyer au mètre carré est beaucoup plus cher que celui de leurs aînés, du simple au double dans certains cas. Les entreprises le ressentent de plus en plus fortement. Des secteurs entiers de l'économie, dans des régions comme l'Île-de-France, ont des difficultés à recruter.

Au total, il y a bien une spécificité des jeunes, même si ce n'est pas une catégorie sociale uniforme. Il faut donc segmenter les approches, en gardant en tête des problèmes qui leur sont globalement spécifiques, comme celui des cautions.

Emmanuelle COSSE, Vice-présidente de la Région Île-de-France, Présidente de la commission Logement de l'Association des régions de France, ARF

La région Île-de-France a une compétence logement, et nous avons depuis le début décidé de bien identifier la politique du logement des jeunes que nous appelons « la politique du logement des jeunes et des étudiants ». Nous avons voulu cette distinction car nous pensons qu'il est nécessaire de développer aussi une politique spécifique pour les jeunes, pris dans leur ensemble, que nous devons ensuite décliner en fonction de besoins très différents. Notre problème est d'arriver à construire des politiques globales efficaces, lisibles pour les jeunes et de trouver des outils. Nous ne les avons pas tous. En France, l'idée s'est peu à peu imposée que, lorsque l'on est jeune, on a un problème avec l'emploi et le logement – et non un problème d'études ou d'émancipation. Il est, je pense, important que nous réussissions à déconstruire « ce bizutage social ».

Les jeunes sont plus mobiles que les autres publics, selon leur lieu d'étude, de stage, d'apprentissage. Plus précaires, compte tenu de leurs types de contrats, ils éprouvent de fait du mal à entrer dans le logement social. Et ils sont les premières victimes de l'augmentation des loyers dans le privé. Il est très difficile, y compris pour les collectivités territoriales, d'agir et de répondre à ces besoins-là. Il est bien d'avoir du logement pas cher – je crois beaucoup aux FJT –, mais nous avons du mal à en produire. Nous comptons sur l'APL pour que le logement soit au final accessible mais les restes à charge demeurent encore parfois élevés. Nous devons par ailleurs trouver des réponses à des besoins différents entre ceux des jeunes étudiants – qui ont besoin d'un logement à proximité d'un lieu d'étude, de transports en commun, etc. –, des jeunes apprentis – qui ont un problème de double résidence – et des jeunes précaires. Certaines familles monoparentales de moins de 25 ans sont suivies par d'autres acteurs et peuvent entrer dans du logement familial, mais pas toutes.

À cela, s'ajoute un certain nombre d'attitudes d'élus locaux qui stigmatisent les jeunes sous prétexte qu'ils seraient une source de dérangements. Nous avons aujourd'hui la chance d'avoir des élus, des bailleurs sociaux, des maîtres d'ouvrage et des structures comme le CROUS qui ont pour objectif de changer la donne. Mais il faut trouver les terrains et les villes pour accueillir les projets.

Alfred BECKER, maire de Saint-Pierre, Vice-président du Conseil général du Bas-Rhin, en charge de l'aménagement du territoire

Saint-Pierre compte 604 habitants en milieu rural et a du logement social pour assurer le renouvellement de l'école communale. Il faut du temps pour convaincre autour de soi : il m'a fallu trois ans pour convaincre mon conseil municipal, mais, aujourd'hui, personne ne voudrait revenir en arrière. J'ai également des attributions au Conseil général, notamment en matière de logement. Le Conseil général s'est positionné comme un acteur particulièrement volontariste en matière d'habitat. Dans le plan départemental pour l'habitat élaboré conjointement avec l'État, nous avons fait de l'accompagnement du logement des jeunes dans le parcours professionnel une priorité. Les choses commencent à bouger. Pendant trop longtemps, on a eu l'habitude de gérer les choses au fil de l'eau. Aujourd'hui, on sait qu'on peut être un acteur majeur de ces problématiques et inverser la tendance.

Jean-Pierre TROCHE

Nous nous sommes demandé s'il fallait une compétence régionale bien affirmée sur la question des jeunes. Mais quelle est ou devrait être la place des PLH ?

Patrick QUINQUETON

Notre expérience de développement de ces cinq à six dernières années nous conduit à la conclusion suivante : les régions – hors Île-de-France qui est particulière – sont plutôt en phase de démarrage sur le logement des jeunes. Quand on cherche des instances un peu plus dynamiques sur le sujet, on trouve les départements et les CAF. Et, aujourd'hui, les projets sont réellement construits au niveau des intercommunalités : c'est là qu'on explicite un besoin, qu'on l'étudie, le quantifie et qu'on trouve la ou les solutions qui permettent de progresser.

Éric THUILLEZ

Pour Action logement, la question territoriale est essentielle, mais difficile. En effet, ce qui nous occupe en premier lieu est l'adéquation de l'emploi et du logement. Notre logique n'est pas politique ni administrative, mais de bassin d'emploi. Hors Île-de-France, nous sommes très préoccupés par les besoins liés à l'emploi que l'on trouve particulièrement dans les grandes agglomérations. Néanmoins, les bassins d'emploi, les outils, les stratégies sur le logement social, etc. sont ancrés dans des territoires. Notre premier réflexe est de rencontrer les régions, les agglomérations et les départements – notamment sur des problèmes plus sociaux.

Jean-Pierre TROCHE

Dans les PLH, par exemple, la question du logement des jeunes est souvent posée par ceux qui portent la question du développement économique.

Éric THUILLEZ

De ce point de vue-là, les PLH fonctionnent bien lorsque l'adjoint à l'habitat a rencontré l'adjoint aux affaires économiques pour parler du logement. C'est en train d'évoluer, mais l'habitat ne doit pas être simplement imaginé par le seul responsable de l'habitat. Il est important qu'il y ait ce dialogue.

Emmanuelle COSSE

Je pense qu'il ne faut pas avoir d'approche systématique : le « bon niveau » peut-être celui de la Région à certains endroits et le Département à d'autres. Nous avons des outils qui permettent d'avancer. La loi avait obligé la région Île-de-France à faire un schéma directeur du logement étudiant, d'autres régions l'ont fait, il y a maintenant des schémas directeurs de la formation. Ces expériences sont extrêmement positives. Elles réunissent tous les acteurs qui regardent là où sont les besoins des jeunes. L'Île-de-France a une forte attractivité pour les jeunes en cours d'étude ou de formation. Il faut aussi prendre en compte les flux des jeunes qui viennent et qui partent. Le problème en Île-de-France est celui de l'accueil des jeunes. Nous avons moins de soucis sur la dépendance parce que, à un certain âge, les personnes quittent la région. Ces schémas régionaux sont des outils très intéressants si l'on arrive à les relier aux PLH. Il faut néanmoins faire attention dans les PLH : nous ne répondons pas aux problèmes des jeunes en identifiant simplement le nombre nécessaire de résidences étudiantes ou de FJT. Nous avons aussi un besoin en locatif social et locatif privé. Nous sommes ainsi parvenus à avoir une convention spécifique avec l'État pour des PLUS ou PLS pour le logement étudiant en Île-de-France : nous nous engageons à financer 4 000 logements par an. D'autres régions aimeraient avoir le même engagement pour « contractualiser » avec l'État sur un nombre de logements, ce qui permettrait d'assurer un financement aux bailleurs sociaux ou aux villes. En termes d'outils, il convient de parler également des Établissements publics fonciers qui peuvent eux aussi aider à identifier les programmes des jeunes.

Au final, les dispositifs législatifs constituent un cadre nécessaire, mais posent problème quand on recherche des solutions mixtes. De plus, les jeunes utilisent trop aujourd'hui des solutions subies : des colocations non désirées, de l'intergénérationnel choisi en tout dernier recours, etc. Il faut inverser les tendances pour que ces solutions soient désirées.

Muriel BOULMIER, Directrice générale, Groupe Ciliopée

80 % de la population est urbaine. 17 000 communes ont moins de 416 habitants. Ce qui m'intéresse plus particulièrement sont les territoires ruraux, mais je crois que nous nous rejoignons sur un point : l'essentiel est d'offrir un logement abordable.

« Jeune » est une classe d'âge, mais il y a des différences de situation, qui ne sont pas des différences de statut. Comme je crois beaucoup à l'emploi de proximité, à la nécessité de conserver une économie dans les territoires fussent-ils les plus pauvres en habitat, je pense qu'on peut travailler dans des partenariats ouverts entre les professionnels artisanaux, les élus locaux ruraux, le bailleur social pour offrir une palette de choix adaptés aux situations particulières des jeunes. C'est ce que je fais. En 2006, partant du principe que la notion de jeune était transversale, j'ai pris le parti de faire une résidence jeune pour les jeunes travailleurs, les missions locales et les apprentis.

Alfred BECKER

Le Bas-Rhin est l'un des départements les plus jeunes de France. Les jeunes actifs sont essentiellement locataires du parc privé ou cohabitent avec leurs parents. Le constat est qu'aujourd'hui, l'offre de petits logements à loyer accessible pour des jeunes actifs ou en formation est rare en dehors de Strasbourg. La Communauté urbaine de Strasbourg constitue le principal bassin d'emploi. Ceci étant, à côté de Strasbourg, il y a encore quelques autres bassins d'emploi particulièrement significatifs, c'est pourquoi le Plan départemental de l'habitat a défini l'accompagnement des parcours résidentiels comme une des orientations majeures, et notamment l'accompagnement des jeunes vers l'accès à un logement lorsqu'ils démarrent leur

insertion professionnelle. Cette boîte à outils concerne les jeunes dans leurs statuts multiples, de la manière la plus large possible. Une étude de besoins a été réalisée auprès des entreprises et des organismes de formation ; elle a mis en avant un potentiel de 150 à 200 places dans le Département hors Communauté urbaine de Strasbourg.

Nous avons, entre autres, créé des résidences juniors sur le territoire départemental. Il s'agit de logements autonomes financés en PLAI, avec la mise en place de services adaptés et d'un principe de binôme – un bailleur social et un gestionnaire spécialisé dans l'accompagnement des jeunes vers l'autonomie. Dans notre département, nous avons initié un partenariat avec AMITEL, qui commence à monter en puissance et dont l'expérience d'acteur de terrain, de gestionnaire au quotidien est particulièrement précieuse. Actuellement, quatre résidences juniors sont au stade de l'expérimentation dans le département. Les conditions de réussite des résidences junior sont : une diversification de la clientèle (étudiants, jeunes actifs, stagiaires, etc.) et de l'offre avec des séjours courts de type offre hôtelière (apprentis, stagiaires), des longs séjours de type studio/F1 (jeunes actifs, étudiants) ; un partenariat avec les entreprises locales et des tarifs attractifs.

La mise en place de ces résidences juniors peut mobiliser tous les outils du département : l'Établissement public foncier local, l'ensemble des bailleurs sociaux dont le département est actionnaire dans un Groupement d'intérêt économique. Le Conseil général apporte jusqu'à 7 000–7 500 euros par logement selon qu'il s'agit de logement neuf ou de réhabilitation.

La clé de la réussite des résidences juniors est de ne pas faire les choses au rabais : il faut créer une offre de qualité adaptée aux besoins du territoire et aux besoins des jeunes, qui sont extrêmement différents au niveau de la typologie et du nombre de logements, des équipements, des modalités d'accès. Il faut un investissement soutenu et porté par les collectivités territoriales, qui permet d'avoir ensuite un budget équilibré sans subvention de fonctionnement, un travail en réseau et une équipe de professionnels compétents.

Éric THUILLEZ

Les partenaires sociaux viennent de signer un accord historique : l'Accord national interprofessionnel sur l'accompagnement des jeunes vers l'emploi. Ce dernier comporte un volet logement :

1. Il nous est demandé de développer les analyses de besoins dans les grands bassins d'emploi, en partenariat avec les collectivités et les acteurs associatifs ;
2. L'objectif est de produire 15 000 logements et hébergements supplémentaires par an pour les jeunes, pendant trois ans. Nous nous rapprochons des HLM et des structures spécialisées. Sur le logement social, le logement HLM ne peut pas rester dans une situation où le nombre de jeunes logés diminue fortement depuis des années. Nous sommes dans l'idée de développer fortement les montants de prêt à destination du logement des jeunes. Ensuite, peu importe les critères d'attribution : il faut du logement à loyer accessible et du logement bien situé. Si l'État nous laisse les moyens de financer ce projet, je rencontrerai tous les HLM et les opérateurs d'hébergement pour voir comment nous pouvons, ensemble, progresser sur ce sujet. Il faudra travailler sur les hébergements spécialisés ;
3. Des outils sont à trouver pour développer la colocation acceptée, voulue. J'ai entendu dire qu'une des difficultés était, pour le logement social, de faire le lien entre l'offre et la demande, en termes de colocation ou de sous-location. Nous sommes prêts à travailler avec d'autres sur ce sujet-là, à créer un opérateur qui fasse ce type d'interface. Je suis tout à fait désireux d'entendre les professionnels

qui ont des idées. De même, la coordination nationale évoque l'idée de fonds de garantie sur les colocations.

4. Nous devons également réaliser 9 000 attributions supplémentaires pour les jeunes. Cela comprend les colocations, les sous-locations, les attributions dans les foyers de jeunes travailleurs et dans le parc privé. Les cautions dans le parc privé constituent un outil difficile à mettre en œuvre mais très important. La garantie du risque locatif peine à démarrer sur le plan commercial car les assureurs, les courtiers et les agents immobiliers ont un peu de mal avec ce produit dans la mesure où il est en concurrence avec un des leurs. Le sujet est politique : faut-il généraliser ou non ce dispositif ? Dans tous les cas, la France est particulièrement piégée par ce système des cautions. Action logement a beaucoup investi, beaucoup imaginé pour essayer d'y travailler, avec la garantie Loca-Pass et la garantie du risque locatif.

Cela étant, nous ne pourrions faire ce projet d'investissement sur les jeunes, que nous chiffrons à 300 millions d'euros, si l'État continue de nous mettre à contribution, à la hauteur actuelle, sur des politiques publiques qu'il a désertées.

Muriel BOULMIER

En ce qui concerne les personnes âgées, je crois que nous travaillons sur une somme de malentendus.

La dépendance vampirise aujourd'hui l'ensemble de l'actualité autour du vieillissement. En réalité, la dépendance représente 7 % d'une classe d'âge, mais ce sont les cas les plus difficiles et les plus coûteux. L'idée est de travailler en amont, c'est-à-dire de faire de la politique de l'adaptation du logement une politique de prévention.

Le vieillissement démographique sera le marqueur du XXI^e siècle. Nous avons plusieurs façons de le traiter. On peut continuer à faire comme aujourd'hui en installant par exemple les personnes âgées dans des EHPAD à l'extérieur de la ville. Depuis l'après-guerre, les droits sont ouverts à 60 ou 65 ans, ce qui était adéquat en 1950, quand la retraite était à 65 ans et l'espérance de vie à 62 ans. Nous faisons encore une confusion entre vieillesse, maladie et handicap. Nous devons arrêter d'utiliser des vocabulaires qui emprisonnent : la vieillesse n'est pas la dépendance, le vieillissement est une période longue – la période d'inactivité après l'activité est en France de 27 ans – et se déroule largement en bonne santé. Une génération intermédiaire est née : les 60–85 ans. Les 60–75 ans sont des personnes âgées actives autonomes, qui voyagent, etc. Les 75–85 ans ont l'âge des poly-mini-handicaps : on entend moins bien, on voit moins bien, on marche moins bien, mais on est toujours autonome. Et les plus de 85 ans ont statistiquement l'âge de la vieillesse.

Notre cible est constituée des 75-85 ans, car c'est le moment où le poly-mini-handicap apporte la vulnérabilité. La vulnérabilité, c'est la chute, qui représente 134 000 incapacités par an. 42 % des personnes en incapacité partent en maison de retraite. Cela conduit à un autre sujet : faut-il adapter le logement ou déménager ? Mais déménager où et à quel prix, car le nombre de logements adaptés et abordables est insuffisant. La ressource moyenne des plus de 65 ans est de 915 euros par mois et le coût moyen d'une maison de retraite est de 2 200 euros. Les personnes âgées veulent effectivement vivre à domicile et elles le font : 90 % des plus de 80 ans et un centenaire sur deux. Elles le font par choix mais surtout par nécessité économique. Une nouvelle génération est doublement sollicitée, par ses parents âgés qu'il faut soutenir financièrement, et par ses enfants dont « l'élasticité » de la vie familiale ou professionnelle peut être forte. C'est donc la fin des parenthèses heureuses, du revenu garanti qui croît avec l'âge.

Le logement a un rôle absolument central. Adapter un logement qui permet de vivre à domicile coûte en moyenne 4 000 euros. Le coût public moyen de l'hébergement est de 1 800 euros par an. Donner deux ans de plus de vie au domicile est du gagnant-gagnant pour la personne âgée, les politiques publiques, l'environnement et pour la vie. Je propose que l'on sorte les personnes âgées des politiques publiques comme catégorie spécifique, ce qui évitera aux élus de ne répondre à cette problématique que par du placement en EHPAD. Et que nous arrivions à plaider pour que cette prévention-adaptation soit une vraie politique publique partagée. J'ai fait un certain nombre de propositions au gouvernement sans jamais demander plus aux finances publiques. Nous avons l'intelligence des situations, pour peu que nous ayons le courage de casser les tabous qui sont nos prisons.

Alfred BECKER

A l'aide d'un certain nombre d'investigations que nous avons pu conduire sur nos territoires, et en particulier sur les territoires ruraux, nous nous sommes rendu compte que nous étions sur des idées qui ne correspondaient plus tellement à la réalité. Nous avons découvert une précarisation croissante des populations âgées, surtout des propriétaires occupants. Nous avons cherché les éléments de réponse au maintien à domicile, en trouvant des moyens pour favoriser l'adaptation du logement. Nous avons besoin de répondre à une population qui veut quitter son habitation pour, non pas une maison de retraite ou un EHPAD, mais un espace intermédiaire. Nous avons tout à l'heure parlé des résidences juniors, peut-être faudrait-il réfléchir à des résidences seniors, où il y aurait un ensemble de logements de dimension réduite, avec des services. Aujourd'hui, la difficulté est de sortir un produit abordable. L'idée est de travailler en partenariat étroit avec le local pour mutualiser le plus de services possible. Cela répond à un besoin, mais le modèle économique reste à construire pour éviter que le service coûte beaucoup plus cher que le logement.

Emmanuelle COSSE

Concernant le logement des personnes âgées, le problème est que nous sommes aujourd'hui sur des programmes macros. Il faudrait être dans l'intelligence et la souplesse. A titre d'exemple, des personnes âgées occupaient de grands logements depuis longtemps et ne voulaient pas les quitter parce qu'elles se sentaient bien dans leur quartier. Des bailleurs avaient du mal à les récupérer pour les proposer à des familles qui en avaient besoin. Après un premier échec d'une politique de bourse d'échange, les bailleurs ont travaillé avec les personnes âgées concernées pour connaître leurs besoins, leur capacité à payer un loyer. Au final, elles ont été relogées dans les bâtiments en face d'où elles habitaient, au rez-de-chaussée. Il s'agit seulement de s'organiser localement.

À Paris, actuellement, beaucoup de personnes âgées vivent dans de l'habitat insalubre. Souvent des crédits sont disponibles ; mais ces personnes ne sont pas en capacité d'aller chercher le dossier, de le monter, d'avoir le bon prestataire, etc. Nous devons nous aussi trouver les maillons à créer, les structures, les intermédiaires qui permettent de travailler là-dessus.

Sur la question du milieu rural, la mobilité m'inquiète beaucoup. Dans le sud de l'Essonne, nous avons énormément construit. Aujourd'hui, beaucoup de propriétaires entre 65 et 70 ans ont des difficultés de mobilité. A combien de kilomètres se trouve le premier service public, la première infirmière, le premier assistant social, les représentants de la mairie ? Aujourd'hui, ces personnes sont dans un grand isolement. Il faut trouver des réponses à cela.

En Île-de-France, nous constatons nous aussi une forte demande de retour au logement social. Cela concerne notamment les personnes vivant en copropriété et qui ne peuvent plus assumer le poids de la gestion de la

copropriété. Dans l'ensemble du diagnostic mené sur l'habitat insalubre, qui a été lancé en 2001, nous avons vu que beaucoup de propriétaires privés âgés plutôt précaires ne savaient pas quoi faire. Il a fallu plus traiter la question du social que celle du bâti.

Muriel BOULMIER

Les élus ont un rôle central en particulier dans le rural où il ne faut pas avoir peur de sortir des circuits traditionnels. Les circuits professionnels (artisans, commerçants...) prennent le relais parce que la personne âgée impécunieuse n'a pas forcément envie de rencontrer l'assistante sociale. Quel que soit l'effort de tous pour mettre en place l'adaptation du logement, si l'on n'organise pas la fluidité entre la sphère privée (le logement), la sphère collective (les parties communes, les équipements de la résidence, ...) et la sphère publique (la rue), on va créer une prison. La France n'a pas la maturité pour proposer l'espace public aux personnes âgées : de fait, nous ne voyons aujourd'hui personne en déambulateur dans les rues, car les trottoirs ne sont pas adaptés. L'ABF prescrit la réalisation de trottoirs pavés en centre-ville : l'élégance et l'esthétisme y gagnent, mais la praticité de l'usage y perd. C'est ce type de réflexions que je souhaiterais que nous puissions mener.

La majorité des propriétaires occupants sont impécunieux : ils ne peuvent pas payer l'adaptation ni bien souvent, les charges de copropriété. Dès lors, sans politique publique locale de soutien à ces personnes, nous nous dirigeons lentement vers la « gentrification » des centres villes, avec le glissement vers une absence totale de mixité sociale.

Il y a eu trente-six rapports sur les gérontechnologies et la question ne mûrit pas parce que nous ne discutons pas de l'évaluation de l'efficacité de celles-ci, de la plus-value apportée par l'outil à la cible (la personne âgée ou l'aidant). Nous n'avons aucun outil de régulation du prix, d'outil de suivi.

Je combats le fait de présenter le vieillissement comme un état de désespérance. Je suis convaincue que vieillir est une chance formidable qui nous est offerte, que l'habitat est une solution et que ce marqueur du XXI^e siècle est un facteur de croissance.

Patrick QUINQUETON

Il y a deux points communs forts entre la question de la jeunesse et du vieillissement : nous devons bâtir des gammes de réponses diverses et passer d'une politique de logement à une politique d'habitat. L'habitat est le logement dans toutes ses commodités et dans tout ce avec quoi il est en relation.

III. CONCLUSIONS PAR UN REPRÉSENTANT DU RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

Jean-Sébastien SAUVOUREL, Chargé de mission, Fédération des Maires de villes moyennes

Traiter de l'habitat et de l'âge équivaut à réunir deux sujets qui suscitent des réactions d'affection et d'émotion, car nous sommes ou serons tous concernés un jour par ces questions. Les témoignages nombreux présentés aujourd'hui prouvent qu'il existe des solutions globales et adaptées aux personnes et aux territoires.

Pour mieux cibler les réponses, il était important de rappeler rapidement le constat. Le logement pour les jeunes se révèle problématique sous le poids de trois grandes tendances bien connues : la hausse du coût de l'immobilier dans les zones urbaines et périurbaines, la forte demande résidentielle qui génère une flambée des prix localisée et la présence d'une offre locative inadaptée aux revenus des étudiants, comme des jeunes en formation et des jeunes ménages avec enfant(s).

Le 5 avril 2011, s'est tenue la Conférence nationale sur le logement étudiant. À cette occasion un constat éloquent, tiré du rapport de Jean-Paul ANCIAUX, a été présenté : les besoins en logement étudiant en France s'élèvent à un minimum de 5 000 constructions et 7 000 réhabilitations par an. Les villes entre 20 000 et 100 000 habitants accueillent 18 % des effectifs étudiants en formation post-baccalauréat. À l'heure actuelle, 75 % de ces villes ont mis en place une offre de logements étudiants, le plus souvent sans l'intervention des CROUS, qui se concentrent sur les grands pôles universitaires. Cela montre que l'habitat des jeunes, et des étudiants en particulier, est une préoccupation permanente des élus locaux de villes moyennes. C'est une question d'attractivité : être attractif est être dans la double capacité d'accueillir la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle. Le territoire est d'abord et avant tout un lieu de vie.

L'intérêt de cette journée a été de traiter de l'habitat des jeunes en même temps que celui des personnes âgées. L'accélération du vieillissement en France connaîtra un premier pic en 2020, mais nous voyons ses premiers effets dès aujourd'hui. L'INSEE prévoit, à l'horizon 2050, un quasi-doublement du nombre de personnes de plus de 65 ans, un triplement des plus de 75 ans et un quadruplement des plus de 85 ans. Dans ce contexte, l'adaptation de l'habitat et du cadre de vie participe d'une politique de prévention à grande échelle, qui se prépare dans le logement neuf et dans le bâti ancien. C'est un enjeu crucial pour les territoires et notamment pour les villes qui accueillent plus des trois quarts des personnes âgées et qui auront à traiter tant les périphéries urbaines et pavillonnaires que les centres anciens. Un grand champ s'ouvre à la politique de l'habitat, qui devra répondre aux besoins d'une population âgée souhaitant vivre plus longtemps, ce qui va de soi, et le plus longtemps possible chez soi, ce qui n'est pas rien.

Le chantier des solutions touche, dans le secteur locatif comme dans celui de la propriété, des ménages aux ressources modestes. Les coûts doivent être impérativement maîtrisés et garantir un développement à grande échelle des logements adaptés au plus grand nombre à un prix abordable. Il paraît nécessaire de développer quantitativement et qualitativement une offre de logements adaptés aux jeunes et à leur mode de vie. La sécurisation des parcours locatifs et l'accompagnement des jeunes apparaissent désormais nécessaires.

Dans la recommandation des États généraux du logement du 4 mai 2010, un axe traite de l'amélioration des parcours résidentiels et des conditions de vie. Les jeunes ménages sont directement concernés par cette question. Cette quinzième recommandation préconisait : « de mieux prendre en compte les jeunes, grands oubliés des politiques du logement. Les jeunes ont en commun d'éveiller les préjugés et d'être en général pressés et mobiles. De ce fait, les solutions doivent être recherchées pour adapter la gestion locative des bailleurs sociaux et les processus d'attribution à la mobilité des jeunes et à l'urgence, ce qui pourra se faire en développant les partenariats avec les réseaux spécialisés. » Cette préconisation s'adresse à tous. Nous devons nous investir pleinement, y compris au niveau des collectivités locales.

Le 8 juin 2011, lors des seconds États généraux, il a été envisagé de mieux prendre en compte les besoins du logement des jeunes, en développant une offre adaptée et abordable, en facilitant l'accès et le maintien dans le logement en renforçant les dispositifs d'accueil, d'information et d'accompagnement des jeunes. C'est un vaste programme pour les élections de 2012 et cela permettra peut-être à l'avenir de faire détromper la phrase citée par Hervé LE BRAS ce matin : « la jeunesse est synonyme de pauvreté ».

À côté des questions de l'habitat des jeunes, beaucoup de choses intéressantes ont été dites aujourd'hui sur celui des personnes âgées. C'est une question cruciale et je vous invite tous à relire à ce sujet l'excellent rapport de 2009 de Mme Muriel BOULMIER. Il y a là d'intéressantes réflexions sur les pistes de solutions. En effet, pour ce public, il faut pouvoir progresser dans l'âge à son domicile. Cela suppose que soit assurée une fluidité entre les trois espaces distincts et imbriqués : l'espace public, dont l'aménagement appartient à la politique publique locale, l'espace collectif ou partagé, c'est-à-dire les parties ou les biens communs dont l'aménagement appartient aux acteurs de l'habitat les plus proches (les bailleurs sociaux), et l'espace privé, c'est-à-dire le logement en lui-même. Pour les collectivités territoriales, la recherche de cette fluidité entre ces trois grands espaces repose sur des politiques de services accessibles : des services de proximité, un tissu associatif, des services publics et toute forme d'aide à domicile pour les personnes âgées.

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 avec une complexité accrue au sein des centres anciens.

Cette journée a été riche en enseignements, c'est pourquoi je tiens à remercier chaleureusement tous les intervenants et tous les participants à cette journée qui, par leurs questions, ont pu permettre un débat, et cela au nom de tous les promoteurs du réseau des acteurs de l'habitat.

Les prochaines journées des acteurs de l'habitat auront lieu le 1^{er} décembre 2011 et le 9 février 2012.

LES INTERVENANTS

Alfred BECKER, Maire de Saint-Pierre, Vice-président du Conseil général du Bas-Rhin, en charge de l'aménagement du territoire

René BONDIGUEL, Directeur général d'Archipel Habitat

Muriel BOULMIER, Directrice générale, Groupe Ciliopée

Emmanuelle COSSE, Vice-présidente de la Région Île-de-France, Présidente de la commission Logement de l'Association des régions de France, ARF

Émilie COUTANCEAU, Conseillère régionale d'Aquitaine, déléguée à la jeunesse et à la vie étudiante

Dominique DUJOLS, Directrice des relations institutionnelles et du partenariat, L'Union sociale pour l'habitat

Nadine DUSSERT, Directrice de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes, UNAHJ

Juliette FURET, Conseillère technique, L'Union sociale pour l'habitat

Hervé LE BRAS, Démographe, Directeur d'études à l'École des Hautes Études en sciences sociales

Patrick QUINQUETON, Président de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes, UNAHJ

Gérard ROYER, Maire de Pulnoy, Vice-Président du Grand Nancy

Jean-Sébastien SAUVOUREL, Chargé de mission, Fédération des Maires de villes moyennes, FMVM

Pascal TATON, Directeur général adjoint de l'Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne, ADUAN

Éric THUILLEZ, Membre du directoire, UESL – Action Logement

Sandrine VAUTIER, Chargée de mission Accessibilité, Alcéane, OPH de la Ville du Havre et Conseillère municipale déléguée, Ville du Havre

L'ANIMATION

Jean-Pierre TROCHE, Directeur de Ville et Habitat

réseau des acteurs de l'habitat



contact@acteursdelhabitat.org
www.acteursdelhabitat.com

COMMUNAUTÉS
URBAINES
DE FRANCE



Assemblée des
DEPARTEMENTS
DE FRANCE

Maires
de grandes
villes

VILLE & BANLIEUE

