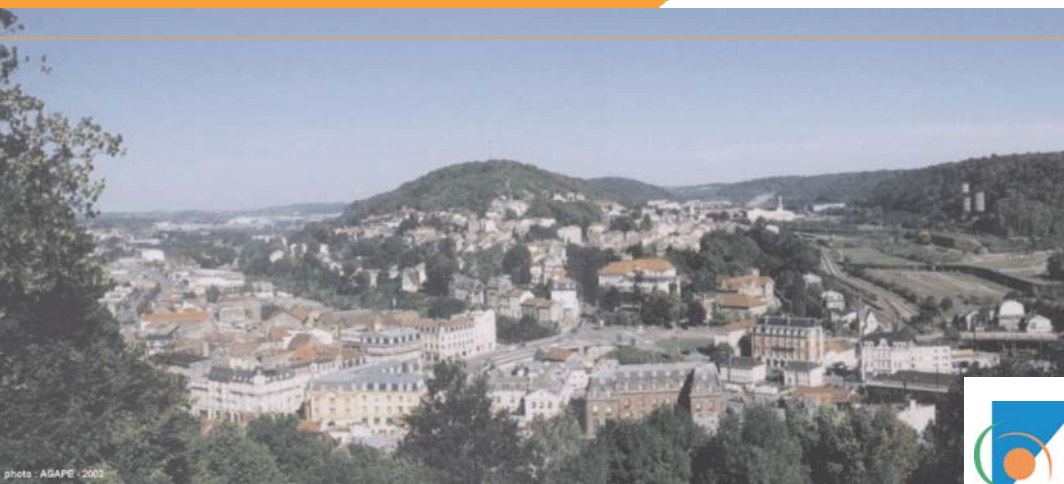


Quel avenir dans les villes pour les plus de 60 ans ?

n° 2

2^{ème} Journée d'études
et d'échanges
des agences
d'urbanisme

10 octobre 2003
à Longwy



Centre-ville de Longwy



Lorsque surviennent les premiers signes de la dépendance, les premières gênes que connaissent les personnes âgées sont souvent liées à l'inadaptation de leur logement et à son éloignement par rapport aux équipements publics et aux services.

Une alternative s'offre alors : l'adaptation du logement et de son environnement urbain ou le déménagement de la personne âgée vers un logement mieux localisé et répondant à ses besoins quotidiens.

Dans ces deux cas, il est important de connaître et de suivre l'adaptation des logements et leur situation sur l'agglomération afin de pouvoir mettre en correspondance l'offre et la demande.

Les agences d'urbanisme, de l'observation à l'action

L'observation fine des territoires par les agences leur permet d'alerter les décideurs sur les tendances qui se dessinent à court, moyen et long termes afin de prévoir et d'anticiper, notamment par le biais des documents de planification, les réponses à y apporter. Les observatoires des agences d'urbanisme se caractérisent par leur grande diversité (observatoire du foncier, de l'économie et de l'emploi et,

Face à la dépendance : adapter son logement ou déménager

plus original, des technologies de communication). Une des thématiques les plus observées reste l'habitat. Ces outils reposent sur des partenariats avec les bailleurs sociaux, les professionnels de l'immobilier et les producteurs nationaux et locaux de données. Ils permettent de suivre sur un territoire l'évolution du marché du logement, l'évolution des loyers et d'identifier des dynamiques urbaines.

Ces évolutions sont utilisées dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat ou des Plans Locaux d'Urbanisme, voire dans les Schémas de Cohérence Territoriale à l'échelle de l'agglomération.

Cependant, concernant la dépendance, les agences ne disposent pas d'inventaire précis permettant de suivre de manière fine la localisation des « logements adaptés » sur une agglomération. C'est pourquoi, certains projets proposés par les agences d'urbanisme et financés par la Fondation de France - comme celui de l'agence de Longwy (AGAPE) - tendent à développer de nouvelles méthodes.

L'enjeu d'une observation des « logements adaptés » : optimiser les investissements publics et privés engagés

L'absence de tout suivi de l'offre et de la demande amène les organismes bailleurs ou les propriétaires privés à financer l'adaptation du logement à l'arrivée de la personne âgée et sa remise aux normes à son départ alors que l'appartement pourrait être reloué en l'état à une autre personne souffrant du même niveau de dépendance.

Ainsi, l'agence de Longwy a mis en place avec ses partenaires une réflexion permettant de mieux suivre l'offre et la demande de « logements adaptés » sur l'agglomération de Longwy.

Vers une interface Bailleurs / Collectivités pour anticiper les aménagements à réaliser

L'intérêt de cette démarche est double. Elle permet :

- ▶ de coordonner l'action publique et ainsi de valoriser les financements engagés,
- ▶ d'alerter les collectivités locales sur les travaux d'ergonomie urbaine nécessaires ou sur l'implantation de tel ou tel équipement de manière plus cohérente avec les efforts développés sur le parc de logement.

LONGWY : DU PARTENARIAT A L'OUTIL

Création d'une base de données pour rapprocher l'offre et la demande en « logements adaptés »



Opération OPAC à Gorcy : 8 logements réalisés

Une urgence : le maintien à domicile des plus de 85 ans

La zone d'emploi de Longwy, constituée des cinq cantons du nord du Département de Meurthe-et-Moselle est parmi les secteurs les plus âgés de ce département.

Les estimations de l'INSEE (modèle OMPHALE) prévoient que le nombre des personnes âgées de plus de 85 ans sera multiplié par 1,5 en 2010 et par 2,4 en 2020, passant de 1 300 personnes à 3 150 personnes. C'est l'âge moyen d'entrée dans les établissements spécialisés, souvent du fait de l'inadaptation du logement aux besoins de la personne.

Or, le niveau d'équipement en structures d'accueil des personnes âgées est faible. Le nombre de places en maison de retraite est quatre fois plus faible sur le bassin que sur l'ensemble du département. Cette situation a été prise en compte par le schéma gérontologique signé en 2002 qui prévoit la réalisation de 480 places à moyen terme, ce qui sera très insuffisant pour répondre à la demande.

Il est donc indispensable de créer les conditions d'un maintien à domicile jusqu'à la fin de la vie et pour ce faire, entre autres, de recenser et de développer le nombre de « logements adaptés ».

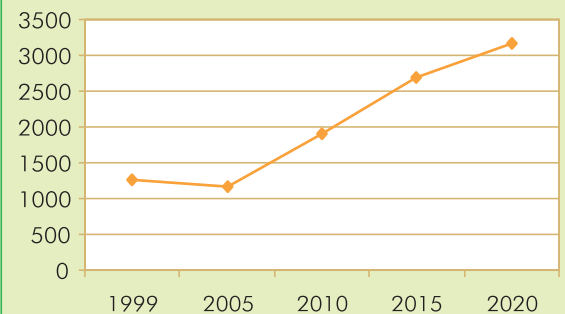
Des besoins en « logements adaptés » mal identifiés

Dès 1998, l'AGAPE est interpellée à la fois par les élus et certains acteurs locaux sur la problématique du logement des personnes à mobilité réduite, à travers une étude préalable d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sans qu'il soit possible de quantifier et de caractériser la demande. Quelques rez-de-chaussée d'immeubles ont d'ailleurs été transformés en « logements adaptés » dans le cadre de cette opération. Les problèmes d'accessibilité des logements sont aussi évoqués et il est convenu que l'ensemble de ces questions sera abordé par le futur PLH (Programme Local de l'Habitat) du District de l'Agglomération de Longwy, dont les études démarrent en 2000.

Le programme d'actions du PLH approuvé en 2003 prévoit cinq actions sur cette thématique :

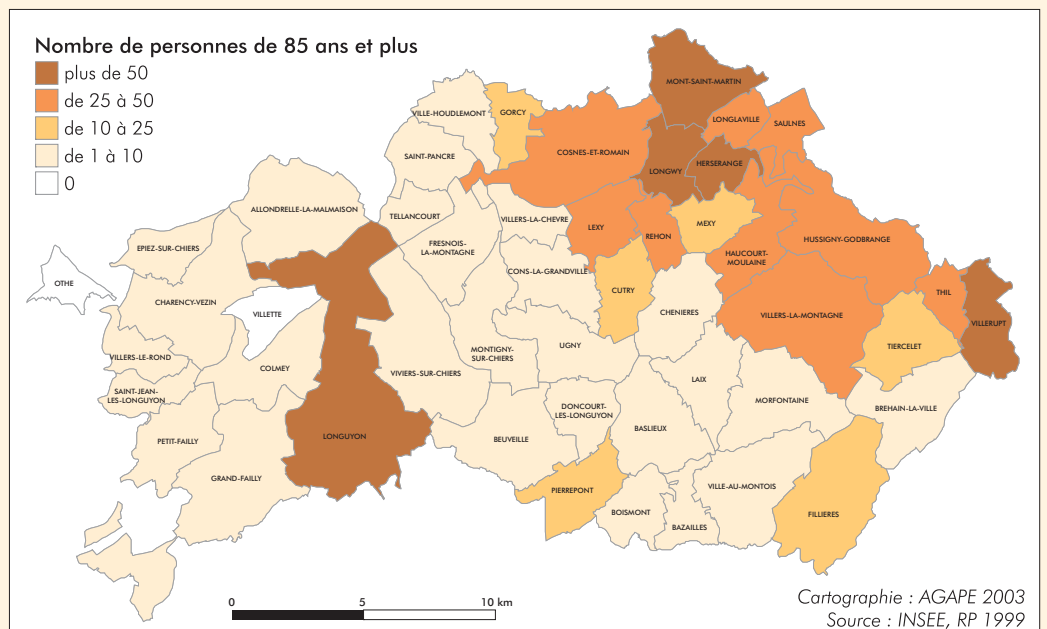
- adapter le parc social au vieillissement de la population,
- coordonner et améliorer les services de maintien à domicile,
- construire des logements de plain-pied ou avec ascenseur,
- développer les échanges de logement au sein du parc social,
- créer des structures d'accueil spécialisées et renforcer les structures existantes.

Evolution des 85 ans et plus sur la zone d'emploi de Longwy



Source : Projection OMPHALE INSEE

Où habitent les plus de 85 ans dans la zone d'emploi de Longwy ?



Une offre existante mal connue et qui ne rencontre pas toujours la demande

La question récurrente posée tant par les bailleurs sociaux que par les associations d'usagers reste celle de la connaissance de l'offre et de la demande en « logements adaptés ». Les bailleurs sociaux disposent en effet d'un parc qu'ils qualifient d'« adapté » et qu'ils ne réussissent pas à louer à des personnes à mobilité réduite lorsqu'une vacance se présente. Dans le même temps, les usagers se plaignent de ne pas trouver de « logement adapté » et/ou que les logements proposés ne correspondent pas à leur niveau de dépendance.

Le groupe de travail constitué alors du Conseil Général de Meurthe-et-Moselle (Commission locale d'Insertion, Déléguée au Logement du Plan Départemental pour le Logement des Personnes défavorisées, Mission Logement, Point Accueil Informations Services) et de l'AGAPE, a décidé de lancer le recensement des « logements adaptés » dans le parc social.

Les problèmes de définition sont apparus dès le départ : adapté ou adaptable et pour qui ? Force est de constater que les logements listés par les organismes se révèlent souvent non adaptés pour beaucoup de handicaps.

Le groupe a donc eu besoin de créer une grille précise de critères du logement qui puisse être mise en relation avec une fiche de demande décrivant les handicaps du demandeur. Le travail réalisé sur ces fiches a abouti au projet présenté à la Fondation de France dans le cadre de son programme « Vieillir dans son quartier, dans son village ».

Constituer une base de données offre-demande pour les personnes en perte d'autonomie

La technologie retenue pour la base est celle de l'intranet sur un serveur spécialement dédié : elle permet de relier de nombreux partenaires éloignés les uns des autres sur un même site informatique.

L'important travail de définition des items à retenir tant pour la fiche « offre » que pour la fiche « demande », la création de la base et du site intranet ont demandé presque une année.

La fiche « offre » décrit précisément les abords extérieurs puis l'accès à l'immeuble, au logement et le logement lui-même.

La fiche « demande » est également précise tant au niveau des « impossibilités à faire » (hauteur possible des marches, présence d'un fauteuil ou d'un lève personne, etc...) que des appareillages nécessaires.

La deuxième phase du projet, actuellement en cours, est une phase de test « grandeur nature » à partir d'un échantillon de logements identifiés par leur propriétaire comme adaptés ou facilement adaptables, et d'un échantillon de demandes de logements. Une vérification systématique des caractéristiques techniques des logements et de leurs abords est nécessaire, les propriétaires faisant état d'incertitudes dans leurs fichiers. La mise en relation des fiches par système d'interrogation à distance permet à la personne de trier les offres selon des critères prioritaires.

La troisième phase du projet - la plus délicate à notre sens - sera l'actualisation régulière de la base de données « offre », car elle nécessitera la mobilisation active des propriétaires bailleurs avec peut-être une évolution de certaines procédures internes de leurs services.

Fiche	107	Étages (Logement en Rez de chaussé ou en étages suivant la demande)	X
Adresse	218 rue du Parc	Loyer (Logement dont le loyer + les charges est inférieur au loyer désiré)	
Code Postal	54400	Type d'appartement (Logement dont le type (F1,F2,...) correspond à la demande)	
Commune	Longwy	Fauteuil (Logement dont le type (F1,F2,...) correspond à la demande)	
Loyer		Commune (Logement dans une des communes désirées)	X
Charges		Stationnement (Existence d'un stationnement adapté)	
Nature des charges		Surface (Logement dont la surface est supérieure ou égale à la demande)	
Disponible	NON	Commune avoisinante (Dans une des communes attenantes aux communes désirées)	
Bailleur du logement	Batigere Nord		
Parc de stationnement	Extérieur, Possibilité		
Nombre de places réservées handicapé	0		
Pente supérieure à 5%	NON		
Revêtement de sol			
Obstacles au sol	Marche(s) ou ressaut > 2cm		
Observation	Abords adaptables		
Obstacles isolés	NON		
Marches d'entrée	Plain-pied		
Nombre de marches	0		
Nb de mains courantes	Pas de rampe		
Rampe d'accès handicapé	Pas de rampe		
Porte d'entrée	Ouverture par clé		
Longueur entre les deux portes du sas			
Largeur de vantaux mobiles	> à 0.80		
Gardien			
Niveau	Rez-de-chaussée		

Exemple de recherche de logement



Loge'adapt 54

Base de données des logements adaptés aux personnes âgées et handicapées (P.A.I.S de Longwy)



Un partenariat qui s'élargit

Le groupe de travail initial comprend le Conseil Général et l'Agence d'Urbanisme. Cette dernière constitue l'outil technique et met en application les volontés du groupe : elle propose la technologie (internet), crée la base de données, teste les aspects relationnels de la base, travaille avec les bailleurs sociaux pour recenser les « logements adaptés », visite les logements pour remplir les fiches « offre ». La coordination générale et le recensement de la demande relèvent de la responsabilité du Conseil Général. Les bailleurs sociaux qui sont la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST et l'OPAC de Meurthe-et-Moselle ont été les premiers à rejoindre le groupe de travail. Le recensement de la demande a fait rapidement apparaître la nécessité d'élargir le partenariat tant elle est diffuse, et d'autres partenaires sont sollicités : Site pour la Vie Autonome, Caisse Régionale d'Assurance Maladie du Nord-Est, Association des Paralysés de France.

Le Point Accueil Informations Services de Longwy (PAIS)

Ce service du Conseil Général de Meurthe et Moselle a été créé en novembre 2001 suite aux réflexions engagées lors de l'élaboration du schéma gérontologique et du schéma en faveur des personnes adultes handicapées. Le département a été découpé en 7 secteurs géographiques, véritables réseaux locaux de coordination des élus, des professionnels, des associations et des représentants d'usagers.

Le PAIS est placé sous une double responsabilité - un élu local et un professionnel -, ce tandem ayant pour mission de faire remonter les besoins locaux de ses 49 communes et d'animer le réseau de ses 250 partenaires institutionnels, associatifs et professionnels. Il doit susciter la réflexion autour des réponses à apporter localement aux besoins et demandes des personnes âgées et des personnes handicapées. Il doit favoriser les rencontres entre les membres du réseau de manière à territorialiser au maximum la politique départementale en faveur des personnes âgées et adultes handicapés.

Le PAIS Longwy a obtenu en décembre 2001 le label CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) niveau 1 : c'est donc un lieu d'accueil, d'écoute, d'information, de rencontre des personnes âgées, des personnes handicapées et de leurs familles.

Vieillir dans son quartier, des aménagements à inventer ensemble

Questions de méthode

Le manque de lisibilité de l'offre de « logements adaptés » explique que la demande des personnes en difficulté reste souvent sans réponse. La demande de ces publics est rarement traitée de manière spécifique par les bailleurs sociaux ou les services logement et, elle se perd dans la gestion globale des attributions de logements sociaux. L'offre de « logements adaptés » dans le parc privé est par ailleurs pratiquement inexistante.

La constitution d'une base de données répertoriant les logements répondant à ces besoins spécifiques est pertinente dans la mesure où elle va permettre de rendre visible cette offre et organiser le recueil de la demande des publics concernés. Cependant, pour viser une véritable efficacité et efficience, il est important de se poser des questions sur :

- les différentes formes de handicap (moteur, sensoriel, neuro-psychique, ...) et les réponses en termes techniques possibles, pour identifier les logements adaptés ou susceptibles de l'être,
- les partenaires à mobiliser, tant du champ de l'habitat que du secteur social, pour le recueil des éléments et pour faire fonctionner le dispositif,
- l'évolution nécessaire dans les pratiques des professionnels, tant en termes de gestion de l'offre que de recueil de la demande, pour garantir la pérennité du dispositif.

Enfin, la base de données doit également devenir un outil d'observation des besoins, pour permettre aux décideurs locaux de définir une politique locale en matière de logement pour les personnes en situation de handicap.

Depuis 35 ans, la **Fondation de France** porte le souci de l'amélioration de la vie quotidienne des personnes âgées en étant attentive et respectueuse de ce qu'elles sont et de ce qu'elles souhaitent être. Depuis deux ans, la voie à une approche renouvelée de la vieillesse est ouverte avec l'appel à projets « Vieillir dans son quartier, dans son village - des aménagements à inventer ensemble ».

Dans le cadre de ce programme, comme avec ces cinq grands réseaux nationaux (Fédération Nationale des Pact Arim, Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale, Fédération Nationale des Clubs des Aînés Ruraux, Fédération Nationale des Familles Rurales, Fédération Nationale des Centres Sociaux), un partenariat s'est constitué avec la FNAU qui a favorisé l'émergence de six projets portés par six agences d'urbanisme et soutenu financièrement par la Fondation de France.

La dynamique engagée au travers de la démarche et de ces projets doit permettre d'affirmer la personne âgée comme habitante d'un territoire en évitant le confinement, qu'il soit à domicile ou en établissement, et en mobilisant d'autres acteurs que les seuls professionnels du champ gérontologique (politique de l'habitat, des transports, de l'urbanisme, du commerce, de la culture, ...).

L'heure n'est plus aux politiques « vieillesse » mais bien à une réflexion sur le « vieillir ».

Il ne s'agit plus de prendre en compte une population délimitée par un critère d'âge, au demeurant flou, mais le phénomène du vieillissement qui concerne chacun à des étapes différenciées, dans son parcours de vie individuel.

Quelque soit l'âge, la maladie ou le handicap, le désir de se sentir utile et en lien avec les autres est crucial. Quoi de pire que d'avoir le sentiment d'être seulement une bouche à nourrir, un poids pour les autres, pour ses proches, pour la société ?

L'habitat est un des éléments essentiels de cette dynamique. Il doit permettre de garder, quelque soit la situation de la personne, l'ouverture sur le monde. Il ne s'agit donc pas de réfléchir à la question de l'adaptation uniquement sur un plan technique, mais plus largement sur l'accès à l'environnement.

« Penser autrement » pour « faire autrement », c'est tout le sens des projets que la Fondation de France contribue à faire émerger à travers une démarche de « vieillir autrement ».

Calendrier des rencontres à venir

● **Mars 2004** : 3^{ème} séminaire FNAU/Fondation de France à Dunkerque, avec la participation de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Flandre-Dunkerque

● **La FNAU apporte sa contribution au cycle de séminaires organisé par l'Institut des Villes et la Fondation de France, à destination des élus**

Pour en savoir plus : www.fnau.org - www.fdf.org - www.agglo-ped.org

Ce document a été réalisé par l'AGAPE (Agence de Longwy), avec le concours de la FNAU, de la Fondation de France et des autres agences d'urbanisme impliquées dans le programme (Bordeaux, Brest, Nancy, Reims).