



Centre & Poitou-Charentes

Des ressources pour agir

Centre de ressources
interrégional des acteurs
de la politique de la ville et
du développement territorial

La prise en compte du vieillissement dans les quartiers en rénovation urbaine

19 octobre 2010

Actes de la rencontre



Projet de résidence intergénérationnelle du quartier Saint-Cyprien à Poitiers

Journée organisée en partenariat avec :

Avec le soutien de :



SOMMAIRE

Présentation	p. 5
I. Ouverture , par Michel BERTHIER, adjoint au maire de Poitiers, délégué à la cohésion locale et à la solidarité, conseiller communautaire au Grand Poitiers et Vice-Président de Villes au Carré	p. 7
II. Introduction , par Jean-François MACAIRE, Vice-président du Conseil régional Poitou-Charentes, président de Logiparc et Sipéa Habitat	p. 9
III. La responsabilité Sociétale et Environnementale chez Sipéa Habitat , par Gérard GORGETTE, directeur de Sipéa Habitat	p. 12
IV. L'intergénérationnel à Saint-Cyprien , par Stéphane CANONNE, Chef de projet ANRU Sipéa	p. 18
V. Le Quartier des 3 Cités , par Vincent DIVOUX, Directeur du Centre Socioculturel des 3 Cités	p. 24
VI. Témoignage de Fernande CORMIER, habitante du quartier des 3 Cités, membres de la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV)	p. 26
VII. La place du CSC dans le travail autour de la résidence intergénérationnelle , par Vincent DIVOUX, Directeur du Centre Socioculturel des 3 Cités.....	p. 31
VIII. L'habitat solidaire entre personnes âgées, comme alternative au mieux vieillir , par Anne LABIT, Enseignante-chercheuse à Orléans	p. 41
IX. L'intégration pleine et entière de la problématique du vieillissement dans le PLH de la communauté d'agglomération de Châteauroux , par Gilles COATRIEUX, Directeur des politiques solidaires à la Communauté d'agglomération castelroussine	p. 52
X. Conclusion , par Gilles LEROUX, Délégué territorial adjoint de l'Anru pour le département de la Vienne, directeur départemental adjoint à la DDT de la Vienne	p. 61

PRÉSENTATION

Le vieillissement dans les territoires urbains et ruraux est une préoccupation nationale, compte tenu de l'allongement de l'espérance de vie depuis plusieurs années en France (développement des services à la personne, amélioration de la qualité des établissements d'accueil, efforts sur l'accessibilité, diversification des modes alternatifs d'hébergements, projets de liens sociaux intergénérationnels...).

Le récent rapport « *Adapter l'habitat au vieillissement de la population*¹ », présenté par Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du logement, le 2 juin 2010, confirme l'intérêt du gouvernement sur le sujet.

Les projets de rénovation urbaines (PRU), mis en place par l'ANRU sont également sensibles à ces questions, notamment à travers l'obligation de mixité dans les quartiers. Ainsi, un certain nombre de projets valorisant la prise en compte des personnes vieillissantes sont encouragés.

Le 19 octobre 2010, Villes au Carré a organisé une rencontre d'information et d'échanges sur la prise en compte du vieillissement dans les quartiers en rénovation urbaine. Cette rencontre était l'occasion de présenter le projet de résidence intergénérationnel du quartier Saint Cyprien de la ville de Poitiers. Projet soutenu par le bailleur SIPEA Habitat, la ville de Poitiers et en lien avec le centre social des 3 cités et les habitants de la résidence.

¹ Télécharger le rapport et sa synthèse sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement : http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=19236

I. Ouverture

Michel BERTHIER, *adjoint au maire de Poitiers délégué à la cohésion locale et à la solidarité, conseiller communautaire au Grand Poitiers, vice-président de Villes au Carré*



La prise en compte du vieillissement dans les quartiers en rénovation urbaine recouvre des problématiques aussi diverses que complexes. La ville de Poitiers n'échappe pas à la règle, d'autant qu'elle compte un nombre très faible de propriétaires : 33 % à comparer à une moyenne nationale de 58 %. Dans les quartiers d'habitat social, la proportion des personnes âgées est plus élevée que dans le reste de la ville alors que la proportion de propriétaires y est moindre. Dans ces quartiers, du fait d'un habitat social très développé, les locataires et les locataires âgés sont encore plus nombreux qu'ailleurs, de sorte que la grande majorité des personnes âgées de ces quartiers est locataire des offices publics. Elles ont des revenus faibles, davantage encore quand elles sont femmes : leur revenu moyen est alors de 40 % inférieur à celui des hommes. Ces personnes, qui sont souvent la mémoire des quartiers, souhaitent y rester.

L'importance de cette journée tient au fait qu'il n'existe pas aujourd'hui de « modèles » spécifiques de résidences intergénérationnelles dans l'habitat public, alors même que le nombre des personnes âgées ira croissant. Vous n'êtes pas sans savoir que l'espérance de vie à la naissance a dépassé 80 ans et que les personnes vivent de plus en plus âgées et en bonne santé. Une nouvelle configuration démographique s'amorce et des réponses sont à inventer.

Pour l'heure, les réflexions sur le logement des personnes âgées s'engagent dans différentes directions et, plutôt que de rechercher « la » bonne solution, il est plus utile de comprendre quelle expérience fonctionne ici ou là et de réfléchir à ce que pourraient être des solutions mixtes : par exemple l'option des résidences intergénérationnelles, l'expérience allemande « les Olga » et la tentative française « les Babayagas » (des femmes à l'initiative d'un projet commun).

Les personnes âgées aiment être ensemble et avec des personnes d'autres générations, ce qui n'est pas incompatible ; elles veulent des résidences pour personnes âgées au cœur du quartier. Il faut réussir ce pari, quelle que soit la forme retenue.

C'est ce pari qui est pris à Poitiers, à l'initiative des habitants des quartiers, et qui sera présenté aujourd'hui.



II. Introduction

Jean-François MACAIRE, *vice-président du Conseil régional Poitou-Charentes, président de Logiparc et Sipéa Habitat*



Il me revient donc de rappeler le contexte politique et social qui a permis l'émergence du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Cyprien à Poitiers. La rénovation urbaine est le lieu d'opposition de deux logiques, et le quartier Saint-Cyprien reflète cette opposition :

- Une première logique veut qu'on se saisisse des quartiers dans leur forme urbaine, qu'on y travaille avec des architectes et des urbanistes et, qu'au final, les habitants soient conduits à les quitter ou, *a minima*, à changer de logement. Cette logique est celle qui domine aujourd'hui à l'Anru.
- La seconde logique émane des populations présentes sur le quartier, qui ne veulent pas bouger, même si la vie est dure là où les émeutes de 2005 ont éclaté. Ce paradoxe est venu heurter l'Anru qui pensait que tout le monde voulait partir. Il fallait démolir, les réhabilitations n'étant aux yeux des responsables de l'agence qu'une question pour les seuls bailleurs sociaux.

La première approche de l'Anru sur le quartier Saint-Cyprien allait donc bien dans le sens de la démolition.

Lorsque nous nous sommes rendus avec le maire précédent, Jacques Santrot, au comité d'engagement de l'Anru pour une première présentation du quartier, c'est bien ce point de vue que nous avons entendu. Mais nous nous sommes mis à la traverse d'une telle idée, car l'expérience d'autres quartiers de Poitiers – Bel-Air et les Sables – avait montré que la large majorité des habitants, toutes générations confondues, voulait revenir dans leur quartier. Démolir 200 logements pour en reconstruire 30 sur l'emplacement signifiait déplacer 170 familles. Nous avons refusé et une vraie bataille s'est engagée, que nous avons gagnée grâce au projet de

résidence intergénérationnelle qui a ouvert une perspective différente et a apporté un élément nouveau à la rénovation urbaine.

L'Anru nous a demandé de réfléchir à notre projet et nous avons commencé en procédant à une enquête très ouverte sur les besoins des gens. Celle-ci a clairement montré l'existence de deux populations principales : une catégorie vieillissante de personnes qui logeaient là depuis longtemps et des familles. L'analyse de cette situation a fait émerger des attentes intergénérationnelles qui pouvaient s'accorder, d'où l'idée de la résidence du même nom. Une fois le projet parti sur le thème, l'idée de l'accessibilité totale des logements en a découlé, l'idée d'une résidence très en avance sur le plan du développement durable – chauffage, isolation – et l'idée, ensuite revue et corrigée, d'une charte intergénérationnelle. Ces projets ont émergé des besoins tels qu'ils furent exprimés par la population.

Dès lors que nous avons arrêté le projet de cette résidence, l'Anru a accepté le dossier et a marqué un certain intérêt pour cette formule qui permet, non pas de répondre à la première logique, c'est-à-dire enlever une population pour en mettre une autre à la place, mais, avec la population existante, d'envisager un changement de la relation sociale et donc un enrichissement du lien social. Le projet correspond au but ultime d'une rénovation urbaine : la cohésion sociale.

Par la suite, une prise en main du projet par les habitants nous a conduits à le revoir en partie. Nous avions prévu une charte intergénérationnelle, nous l'avons retirée, car elle n'était pas conforme aux attentes des habitants qui, dès lors, se sont organisés pour exprimer ce qu'ils voulaient faire dans cette résidence, sachant que le cadre donné permet bien des choses, par exemple des locaux spécifiques agencés facilitent les rencontres entre les habitants de la résidence.

La question intergénérationnelle ne peut se traiter que dans le mouvement et dans l'écoute de la population. On ne peut plaquer un projet. Il faut partir des attentes précises des gens pour déterminer un programme de construction, un mode de gestion, un mode de relation entre les structures du quartier et la résidence intergénérationnelle.

Les acteurs sociaux sont extrêmement actifs, ils devront s'approprier cet outil et réfléchir aux conséquences que cet instrument pourrait entraîner sur le fonctionnement global du quartier. Tout reste à définir sur ce projet né de l'écoute des habitants et qui repose sur un bâtiment avec une image très forte, propre à attirer de nouveaux habitants pour assurer un renouvellement des populations.

Nous aurons ainsi atteint l'objectif de l'Anru : la venue de populations nouvelles, sans les inconvénients que cela engendre habituellement pour les populations présentes.



III. La Responsabilité Sociétale et Environnementale chez Sipéa Habitat

Gérard GEORGETTE, *directeur de Sipéa Habitat*



« Nous allons prendre du recul et nous intéresser à la notion de sens.

« Un bailleur social, construit, loue et recouvre les loyers ; mais se limiter à cette activité conduit à un dysfonctionnement.

Pour l'Anru, les projets doivent être présentés dans un contexte général. Une entreprise comme Sipéa ne fonctionne bien que si elle porte des projets qui ne sont pas des « coups », mais qui, tout au contraire, s'inscrivent dans une globalité, que l'on nomme « la responsabilité sociétale et environnementale » – RSE – de l'entreprise. Ce raisonnement est posé très clairement en interne dans l'entreprise.

L'acronyme « RSE » se développe aussi par la formule « redonner du sens à l'entreprise ». Faute de sens, une entreprise perd le fil de sa raison d'être, de la mission qu'elle a à remplir. Pour nous, le locataire doit rester notre fil conducteur.

A. La responsabilité sociétale et environnementale à Sipéa

Sipéa regroupe 3 600 logements, une quinzaine de millions d'euros de chiffre d'affaires et 87 salariés. Si nous n'avons pas de gardiens d'immeuble au sens de la loi, nous avons trois agences de proximité. Chez un gros bailleur, une agence couvre 4 000 ou 5 000 logements ; nous en comptons 3 600 et trois agences, ce qui témoigne de notre volonté d'être au plus près des habitants.

Nous sommes une société anonyme d'économie mixte relevant d'un statut de droit privé, mais notre actionnaire majoritaire est une collectivité. Nous poursuivons donc une mission d'intérêt général, et si la commande politique est très forte, nous y répondons dans le cadre du droit privé. Je

dois rendre des comptes clairs à mon conseil d'administration qui se comporte comme n'importe quel conseil d'administration de société privée. L'entreprise est issue d'une fusion de deux SEM créées par la ville dans les années 50 et 60. Mais cette fusion a été décidée par les élus plutôt que construite sur un projet. En 2003, dépourvue de tout projet, de toute dynamique interne réelle, l'entreprise traversait une très mauvaise passe financière. Il a donc fallu en tout premier lieu lui rendre son équilibre financier et la positionner sur un axe fort : l'écohabitat.

Très rapidement, des volets complémentaires se sont ajoutés aux objectifs premiers : notamment la notion « d'habitat nouvelle génération ». Ce label a porté notre action. En 2007, l'entreprise étant financièrement en équilibre, nous avons décidé que si la SIP représentait l'histoire, l'avenir serait le fait de *Sipéa habitat* armée d'un vrai projet. En 2008, nous avons produit un projet stratégique à cinq ans d'une grande ambition, à l'exécution duquel nous travaillons aujourd'hui. Après être passés de l'expérimentation avec des programmes spécifiques et particuliers, nous passons à des travaux à l'échelle industrielle avec un programme d'investissement de 150 millions d'euros à réaliser sur huit ans. Cent cinquante millions d'euros d'investissement rapportés à un chiffre d'affaires de 15 millions d'euros marquent le caractère ambitieux du programme. Ce qui s'est concrétisé en 2009 par une augmentation de capital, par un apport spécifique de fonds propres de la Caisse de garantie du logement locatif social, dont le rôle habituel consiste plutôt à sauver des entreprises en difficulté ; toutefois, elle a été intéressée par notre projet novateur, elle nous considère comme une *start-up* de l'habitat. Pour la Caisse, il était une bonne chose que nous puissions réaliser notre projet à une certaine échelle au bénéfice final des habitants locataires ou accédants.

Sipéa n'est pas seule sur sa planète, elle dispose, selon le jargon de la RSE, de « parties prenantes ». Sipéa ne peut faire vivre un projet aussi ambitieux que si tous les acteurs autour de la table sont parties prenantes et accèdent par exemple aux demandes d'augmentation de capital ou d'avances en vue de réaliser un projet novateur.

B. Les atouts de Sipéa

La reconnaissance est le premier des atouts de Sipéa, reconnue comme l'entreprise leader sur la place en matière d'économie d'énergie.

Le second est notre chiffre d'affaires. Par notre manière de travailler, nous sommes parvenus à un taux de vacances le plus faible du département. Nous en sommes fiers, car 1 % de vacances supplémentaires ce sont 200 000 euros qui font défaut en fin d'année. Les taux de vacances fluctuent entre 3 % et 5 % selon les territoires ; ils varient pour Sipéa entre 1 % et 2 % depuis deux ans.

Nous avons, en troisième lieu, un véritable avantage concurrentiel en matière de coûts. Les méthodes mises en place permettent de construire mieux pour moins cher. Ainsi venons-nous de livrer onze logements BBC à Fontaine qui sont moins onéreux que le projet initial dont les logements étaient en HQE. De tels résultats sont possibles en pensant les choses autrement.

Notre quatrième atout stratégique tient dans la réelle implication du personnel. Elle est due au projet et à la dynamique interne.

C. La rançon du succès

Nous sommes toutefois confrontés à une crise de croissance. Nous sommes connus et reconnus, ce qui fait que nous sommes demandés jusqu'à la côte Atlantique. C'est bien, mais il faut être capable de répondre, c'est-à-dire de passer à la vitesse supérieure, sans casser la mécanique. L'artisanat et la polyvalence sont une chose ; être très performant à une échelle industrielle est plus compliqué.

Nous avons alors très clairement posé les volets de la responsabilité sociétale et environnementale. Nous avons posé des engagements forts à chacun. En premier lieu, nous avons gravé dans le marbre notre ambition, dont chaque mot revêt son importance : « Par l'innovation, être un acteur de référence générateur d'un lien social, durable et coresponsable ».

« Par l'innovation, être un acteur de référence générateur d'un lien social, durable et coresponsable. »

L'innovation est le premier des objectifs.

Être un acteur de référence revient à ne pas être un acteur lambda ; nous sommes une entreprise au service des collectivités et des habitants, *génératrice d'un lien social* – le travail d'aujourd'hui le démontrera ; *durable et coresponsable*, car notre action s'inscrit dans la logique de tous les développements durables.

Notre code de références est ainsi clairement posé. Aujourd'hui, quand nous travaillons en interne, l'ensemble de notre réflexion passe par ce filtre. Les éléments fondamentaux de la RSE doivent être respectés dans l'ordre de l'économie, de l'environnement et du social. L'importance de la démarche tient dans l'affirmation des valeurs choisies. L'action d'une entreprise ne peut avoir de sens que si elle définit *ab initio* ses valeurs. Nos valeurs ne consistent pas à faire du pognon, à faire de l'assistantat social ou à devenir les rois du pétrole dans la construction.

Nous affirmons quatre valeurs.

L'innovation vaut pour la construction, pour le service de l'habitant, mais aussi, en interne, pour la remise à plat complète des accords d'entreprise comme pour la réflexion sur la vie en interne du siège social.

L'environnement. Tous les préceptes du développement durable sont mis en œuvre par rapport à l'ensemble de nos projets.

L'humain est un souci quotidien de nos équipes, de nos agences, des réunions avec les habitants.

Si nous oublions **nos clients**, notre entreprise ne vivra pas longtemps. Aujourd'hui, nous regardons nos clients comme des personnes qui ont une attente que nous pouvons satisfaire.

Un habitant, un locataire, un accédant, une collectivité, une banque, un fournisseur ce sont autant de clients à nos yeux. La présence dans cette liste du fournisseur peut sembler étrange ; mais, à nos yeux, un fournisseur attend d'être payé en temps et en heure, attend des marchés régulièrement, s'attend à être respecté.

4 valeurs :
Innovation
Environnement
Humain
Clients

D. Le projet stratégique

Le projet stratégique se fonde sur trois objectifs fondamentaux. **L'innovation d'abord dans l'habitat pour l'habitant.** Il s'agit ensuite de **renforcer le cœur de métier.** Nous nous sommes positionnés sur une capacité à construire des habitats innovants et sympathiques, mais il importe de renforcer notre cœur de métier qui se place dans la relation aux clients et dans la concertation. Enfin, troisième objectif, **le développement.** Investir 150 millions d'euros suppose de les trouver. Quand on veut construire, il faut pouvoir construire moins cher. Cela signifie maîtriser du foncier en amont pour dégager des marges, lesquelles bénéficient toujours aux actions du cœur de métier.

Le développement durable recouvre les secteurs de l'environnement, du social et de l'économie. Le respect de l'ensemble atteste que nous sommes bien dans une logique de développement durable.

Sur une telle base, nous avons travaillé avec pour cibles l'environnement, le social, l'économique et le croisement de ces trois secteurs. Chaque secteur de la cible se décline en fiche action pour savoir qui fait quoi, où, quand et comment.

Une fois cet exercice réalisé, le comité de direction a posé très clairement les priorités en croisant les trois objectifs de l'entreprise – innovation, cœur de métier et développement – avec les six secteurs de la cible afin de déterminer les priorités des équipes.

Nous avons établi ensuite les 25 fiches actions qui composent notre plan de route jusqu'à 2015. Ces fiches actions sont priorisées et l'ordre des priorités restera immuable dans le temps.

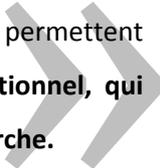
Les valeurs de l'entreprise sont ainsi posées et la direction s'engage très clairement. Nous sommes dans une logique de dialogue avec l'ensemble des parties prenantes et dans le respect des éléments fondamentaux de la norme Iso 26 000.

Ayant posé les valeurs, nous avons donné du sens à notre action au quotidien. Tout collaborateur sait ce qu'il fait, pourquoi il le fait, où il va. Chaque fiche action est clairement identifiée avec un chef de projet, des

« Ayant posé les valeurs, nous avons donné du sens à notre action au quotidien. Tout collaborateur sait ce qu'il fait, pourquoi il le fait, où il va. »

actions, des moyens. Tout projet réalisé dans l'entreprise y est rattaché, que ce soit le schéma directeur informatique, la GPEC, le projet intergénérationnel, les projets de développement, etc. **Aucun projet ne peut être entendu comme « un coup » isolé.**

Ces propos peuvent paraître étrangers au sujet du jour, mais ils permettent de comprendre d'où vient et ce qu'est **le projet intergénérationnel, qui n'est jamais que l'aboutissement de l'ensemble de cette démarche.**



IV. L'intergénérationnel à Saint-Cyprien

Stéphane CANONNE, chef de projet ANRU Sipéa



Le quartier Saint-Cyprien représente 2,7 % de la population de la communauté d'agglomération de Poitiers, une population plus âgée que la moyenne de la ville. Cependant, ce quartier connaît un renouvellement de la population supérieur à celui de Poitiers, de par l'arrivée de ménages avec jeunes enfants, dont un taux très élevé de 48 % de familles monoparentales, un nombre d'actifs en diminution et un taux de chômage supérieur à celui de l'agglomération. Les habitants de Saint-Cyprien sont des locataires HLM à 83 %.

Les atouts du quartier tels qu'ils ont été relevés au démarrage du projet Anru sont les suivants : le quartier est passant à l'échelle de la ville ; il est doté d'un équipement socioculturel dynamique ; les habitants sont impliqués dans la vie de leur quartier ; le quartier bénéficie d'un petit pôle de commerces dynamiques, d'un réseau de venelles et jardins potagers privés, de la proximité des sites universitaires, de la proximité du parc « Le triangle d'or » et même d'une grande surface commerciale.

Le quartier souffre aussi de handicaps : il se cherche un nom ; des immeubles sont jugés « conflictuels » ; la situation sociale reste difficile ; son accès est peu lisible à partir de la rocade ; des secteurs sont insécurisants, un manque de concentration caractérise les commerces et les services ; un immeuble coupe les écoles de la place de France.

Deux handicaps relevés par l'étude n'en sont peut-être pas : d'abord, l'image emblématique du « grand bloc » de 10 étages et de 200 logements qui est l'image sur l'agglomération de ce quartier que l'on voit de très loin. L'Anru voulait détruire ce bâtiment alors que nous voulions le conserver en valorisant son image pour qu'il profite à tout le quartier.

Par ailleurs, l'étude a montré que des immeubles collectifs au nord pouvaient paraître enclavés ; le cabinet extérieur a considéré qu'il s'agissait d'un handicap, alors que nous apprécions la situation différemment, car le quartier fonctionne bien dans la globalité.

L'état des lieux du quartier fait ressortir un engagement fort du centre socioculturel des 3 Cités avec la mise en place du programme « Bien vieillir aux 3 cités » et un parcours résidentiel interne dense. Globalement, nous nous sommes rendu compte que les gens arrivaient à Saint-Cyprien pour des raisons financières – les loyers y sont les plus bas –, mais, ils s'y plaisent et veulent y rester sans doute pour des raisons qui tiennent à une vie associative très riche.

On arrive par l'immeuble principal qui accueille les petits logements T1, T2, T3. Tous les petits immeubles hébergent des appartements plus grands qui vont du T3 au T7 et que les locataires intègrent quand la famille s'agrandit.

Notre projet consiste à proposer que la personne vieillissante qui voit ses enfants partir et qui a besoin d'un logement plus petit revienne habiter le bloc principal dans un appartement rénové, sans être obligée de quitter le quartier et tout en conservant un loyer modeste. D'où l'idée de renforcer ce bâtiment pour accueillir les nouveaux habitants, dont les familles monoparentales et les seniors en fin de vie.

Lors de l'élaboration du dossier, nous avons évoqué les risques réels de ghettoïsation à moyen terme dans un quartier figé, dont la population avait diminué de 7 % entre les deux derniers recensements pendant que la population de Poitiers augmentait de 6 %.

Par ailleurs, cette population vieillit. Demain, la proportion des seniors sera plus élevée encore, ce qui diminuera à due proportion les ressources déjà très modestes des habitants du quartier. Les Ehpad ont leur raison d'être, mais ils sont le plus souvent synonymes de fin de vie. L'idée ici consiste plutôt à maintenir les personnes en bonne santé dans leur logement. Nous avons donc engagé un travail visant à renforcer l'intergénérationnel en maintenant, le plus longtemps possible, les habitants au sein de leur quartier. Il nous a donc fallu penser dès maintenant aux spécificités économiques et physiques de logement des seniors sur ce quartier.

A. Les raisons de la mise en œuvre du projet intergénérationnel

Elles ressortent pour partie d'une enquête effectuée il y a maintenant cinq ans auprès des locataires pour comprendre comment les habitants vivaient dans le quartier. Six thèmes avaient alors été abordés : l'utilisation des fonctions de l'immeuble ; l'utilisation des fonctions et le confort du logement ; l'organisation de la vie quotidienne ; les principales occupations des habitants ; les besoins en matière de services ; les relations sociales dans le quartier.

Cinq points majeurs ont été retenus de cette enquête : le renforcement du confort des logements qui date d'une cinquantaine d'années ; une sécurisation des lieux de vie ; l'amélioration de la fonctionnalité et de l'esthétique des espaces extérieurs ; l'amélioration de la tenue des immeubles ; la mise en place de services entre locataires, d'où le projet intergénérationnel.

Le projet est entré en phase opérationnelle depuis quelques mois. Il est ambitieux à l'échelle du quartier en réponse aux besoins recensés.

- Réhabilitation de 506 logements avec l'objectif d'atteindre la classe B d'un point de vue énergétique (travail important sur la baisse des charges liées à l'énergie (chauffage + ECS) et résidentialisation des abords.
- Renforcement de la mixité sociale par la mise en vente de 3 immeubles une fois la réhabilitation achevée (classe B).
- Création de 12 maisons de ville en accession sociale (classe A) pour renforcer le parcours résidentiel.
- Démolition de 36 logements et construction de 60 logements neufs (Foncière, promotion privée, accession classique) en classe A
- L'intergénérationnalité est à la rencontre des deux faits majeurs :
 - le vieillissement de la population d'une part,
 - la volonté affirmée des personnes âgées de rester à leur domicile et dans leur quartier d'autre part.

Les principes du projet sont les suivants : créer le lien social entre les générations ; retrouver un « esprit village » en s'appuyant sur la mixité, la convivialité, l'entraide ; proposer un ensemble de logements hébergeant à la fois des personnes âgées et des plus jeunes, la vie commune étant fondée sur l'entraide.

L'intergénérationnalité veut être une alternative à l'accueil des personnes âgées en institution. Il faut pour cela conforter ces seniors dans leur logement, ce qui règle le problème de délocalisation de la personne.

L'intergénérationnalité correspond à la volonté de la ville et répond à un besoin tant le manque de places disponibles aux personnes à revenus modestes en Ehpad est criant.

B. Le projet

Le bâtiment du 1 au 11, rue René Amand, seul bâtiment composé de petits logements, joue un vrai rôle dans le parcours résidentiel. Il est possible de l'équiper d'ascenseurs à moindre coût, compte tenu du nombre de niveaux desservis, ce qui est rare, car nous avons 26 bâtiments de trois ou quatre étages pour 506 logements qui ne peuvent être équipés d'ascenseur en raison d'un coût de fonctionnement bien trop élevé. Ici, l'idée est d'opérer une restructuration lourde afin que l'ascenseur desserve tous les niveaux. Pour aller au terme de la démarche, nous prévoyons, au rez-de-chaussée, la mise en place de 11 logements pour personnes à mobilité réduite.

C'est le seul bâtiment qui permette de regrouper autant de personnes concernées par l'intergénérationnel, soit soixante logements pour seniors et 11 pour PMR, le reste étant composé de logements de petite taille pour accueillir des familles monoparentales ou des personnes seules.

Je rappelle que c'est le seul bâtiment visible de tout Poitiers, c'est un signal d'appel fort que nous espérons pour demain.

L'idée du projet est de changer l'image de ce bâtiment en termes de confort et de dépenses énergétiques et de créer une cellule d'animation intergénérationnelle qui communiquera directement avec un espace dédié aux activités de services à la personne, dont l'opportunité est apparue dans l'enquête « locataires » déjà évoquée.

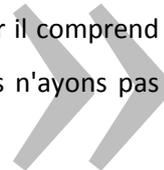
L'idée consiste à créer une synergie pour rayonner bien au-delà du bâtiment. Un travail partenarial sera à mettre en place avec les acteurs locaux et le centre socioculturel, en parallèle à une mobilisation de tous les partenaires de la ville et du quartier et à une implication des habitants.

Le projet a été validé par l'Anru, en partie grâce à l'intervention des partenaires locaux et des habitants. Le projet a en effet bénéficié d'une pétition de soutien lorsque le bras de fer était engagé avec l'Anru.

Il faut noter la création de groupes de travail à l'initiative de partenaires – le centre socioculturel – et d'associations de locataires et d'habitants pour enrichir la réflexion et lui donner une autre direction. Le travail sur l'intergénérationnel a été saisi à bras-le-corps par les habitants afin de ne pas se limiter à l'immeuble, mais d'irriguer tout le quartier.

En notre qualité de bailleur, nous faisons ce que nous avons à faire, mais nous n'oublions pas que l'animation forme l'élément fort et la condition obligatoire de réussite. Elle passe notamment par des ateliers organisés autour de l'espace de convivialité. L'idée consiste à mettre en place des animations visant à favoriser l'entraide, l'aide au petit bricolage, l'aide administrative, l'aide pour les courses et le ménage, l'aide scolaire, la garde d'enfants, etc. Bien d'autres éléments ont été évoqués depuis.

C'est un élément fort de la démarche quartier durable/écoquartier. Quand nous avons monté le projet voilà cinq ans, on nous regardait plutôt de travers, car nous ne voulions pas démolir. L'an dernier, dans le cadre de la démarche écoquartier, notre projet a été jugé intéressant, car il comprend peu de démolitions. Les avis évoluent et il est bon que nous n'ayons pas lâché prise.



Conservez à l'esprit que notre projet vise à conforter les trajectoires résidentielles qui se sont mises en place empiriquement au fil des années dans le quartier. L'entraide existe déjà sur le quartier, les échanges entre générations également. Il reste à dynamiser les interfaces entre les habitants du bâtiment et le quartier.

V. Le Quartier des 3 Cités

Vincent Divoux, Directeur du centre socioculturel des 3 Cités



Le quartier des 3 Cités est un quartier de 12.306 habitants, soit environ 15% de la population du quartier, proche du centre de ville de Poitiers.

Si on se réfère à la population de la Vienne, le quartier des 3 Cités vient en troisième position après Poitiers et Châtelleraut.

Ses caractéristiques sont très contrastées :

- C'est un quartier à dominante féminine : 56% contre 52% à l'échelle nationale ;
- De nombreuses personnes en situation isolée : 68% de la population contre 49% sur le reste du territoire national (situation qui s'explique en partie par la présence d'étudiants, mais aussi par une surreprésentation des personnes divorcées sur les quartiers d'habitat social : 11% contre 6% seulement, que ce soit à Poitiers ou dans le reste de la France)
- Une des caractéristiques également de la population du territoire des 3 Cités est d'avoir une surreprésentation des deux extrêmes de la vie : population jeune (- de 18 ans) et population âgée (+ de 60 ans).

Concernant l'immigration, Poitiers est une ville essentiellement tertiaire, et n'a donc pas connu de grandes vagues d'immigration comme ont pu en connaître d'autres communes, plus marquées par l'industrialisation.

Notons néanmoins la présence d'une population maghrébine, installée de longue date, et actuellement l'arrivée continuelle en flux plus ou moins importants de populations des pays de l'Est, et d'Afrique subsaharienne, population dont la présence est spécialement marquée dans un quartier comme les 3 Cités.

Concernant la situation financière, les 3 Cités font là également le grand écart, abritant les deux IRIS où les revenus sont parmi les plus faibles de Poitiers, et l'IRIS qui est la deuxième la plus riche.

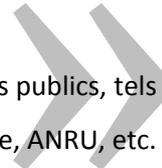
A contrario, le quartier des 3 Cités est également un des territoires où les transferts sociaux (RSA, allocation de solidarité vieillesse, API) sont les plus importants.

Cette problématique des revenus est un des points importants quand on aborde la rénovation urbaine, et le relogement futur des habitants dans du bâti rénové.

Enfin le quartier des 3 Cités connaît également, une situation très dégradée en termes d'emploi, que ce soit en termes de taux de chômage (30% de taux de chômage sur les deux quartiers d'habitat social), de la situation de l'emploi des 15-24 ans.

En ce qui concerne le logement, le quartier se divise à peu près en deux, entre pavillonnaire et habitat collectif.

Par ailleurs, le quartier connaît un certain nombre de dispositifs publics, tels que politique de la Ville (Priorité 1), Zone d'éducation prioritaire, ANRU, etc.



VI. Témoignage

Fernande Cormier, habitante du quartier des 3 Cités, membres de la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV)



Le lundi 22 mai 2006, la CLCV est interpellée par 5 locataires de la rue René Amand suite à un article de presse paru dans la Nouvelle République dont le titre était : « *Questions autour du futur immeuble intergénérationnel* ».

Dans cet article, un paragraphe a choqué les locataires : « ***chaque nouvel arrivant signera une charte qui l'engagera à rendre service*** ».

Mai 2006

Les 5 locataires de l'immeuble de la rue René Amand (immeuble destiné à être rénové en résidence intergénérationnelle) réagissent au projet imposé et estiment que le mot « solidarité » ne peut être dénué de son sens et qu'il est urgent de réagir. Ils pensent qu'il faudrait en discuter avec les autres personnes de l'immeuble. Ils décident de demander l'aide de la CLCV.

9 juin 2006

Une rencontre est prévue avec la CLCV chez l'une des locataires et une décision est prise d'inviter les locataires de l'immeuble à une réunion afin de discuter de ce projet.

Les convocations sont préparées et leur distribution s'organise.

12 juin 2006

198 convocations sont distribuées par les soins des 5 locataires.

22 juin 2006

Une réunion est tenue dont il se dégage qu'il faut laisser au mot « **solidarité** » toute son ampleur. **La solidarité se vit, elle ne s'impose pas.** Il est important pour toutes les générations de se côtoyer sans contraintes.

Ensuite, les locataires demandent à la CLCV de leur expliquer la différence entre le foyer logement, la maison de retraite et une résidence intergénérationnelle

Puis ils veulent aborder un autre problème : leurs relations avec l'agence SIP des 3 Cités.

Les locataires des 3 Cités sont très en colère : ils ne peuvent plus supporter les réflexions désagréables qui leur sont faites. Ils estiment que ce n'est pas parce que leur niveau scolaire n'est pas très élevé, qu'ils ne doivent pas être respectés.

La CLCV essaie de leur faire prendre conscience que l'instruction n'est qu'un élément de la culture, que chaque personne a sa culture et que l'essentiel est de progresser ensemble.

Elle leur propose de mener une réflexion ensemble, par petit groupe, plutôt que de rejeter le projet. Cette proposition est acceptée par tous.

Décision est prise de se retrouver en septembre.

Septembre 2006

Seule, la CLCV ne peut soutenir ce contre-projet. En accord avec les locataires, elle en informe le comité de quartier, le centre socioculturel, les agents de développement de la CAF.

Et la CLCV précise dès le départ qu'elle soutient ce projet dans la mesure où ce qui existe dans ce quartier est respecté.

Le comité de quartier et le centre socioculturel apportent leur soutien aux locataires.

Dernier trimestre 2006

Quatre groupes de réflexion sont mis en place dont deux dans l'immeuble de la rue René Amand.

Les deux autres se sont retrouvés au niveau des autres immeubles de Saint Cyprien. L'un avec des personnes à mobilité réduite, l'autre avec des personnes de différentes nationalités.

Février 2007

Un 3^e groupe est mis en place dans l'immeuble de la rue René Amant. Ce groupe est le reflet de **plusieurs générations, de 23 à 90 ans.**

Les problèmes rencontrés font la richesse de ce groupe qui pose déjà le problème de l'étendue des services à l'ensemble des habitants du quartier.

26 Février 2007

Un premier groupe se met en place aux Sables, une autre partie du quartier, dans une tour de Logiparc, le deuxième bailleur.

Il est constaté dès cette première étape que les locataires avaient besoin d'exprimer ce qu'ils vivaient et ressentaient.

Déjà ces groupes posent les problèmes :

- de l'assistanat ;
- des petits revenus ;
- de l'emploi.

18 juillet 2007

Analyse de cette 1^{re} étape :

- La nécessité de re-préciser le but de ces groupes est apparue souhaitable.
- Une confusion est à éviter entre les problèmes d'une association de locataires et les services qui relèvent de l'intergénérationnel.

18 octobre 2007

Une réunion a lieu avec le Centre Socio-Culturel et le comité de quartier. Les animateurs de groupe leur font part de leur analyse.

Ils expriment que discuter des services, c'est ne pas se séparer, ne pas perdre de vue la société telle qu'elle est aujourd'hui, ne pas perdre de vue le présent et l'avenir, en tenant compte des personnes qui auront besoin de services toutes générations confondues.

Ils expliquent également que pour les personnes qui devront assurer les services, **services et emplois ne peuvent être séparés.**

Emploi :

- salaire convenable
- conditions de travail
- formation tout au long de la vie
- évolution des carrières

12 novembre 2007

Mise en place du groupe du Clos Gaultier.

Du 18 octobre 2007 au 10 janvier 2008

Tous les groupes ont réfléchi sur les problèmes que rencontrent les habitants des 3 Cités.

10 janvier 2008

Une locataire du 3^e groupe de l'immeuble de la rue René Amand propose qu'un questionnaire soit distribué à tous les habitants des 3 Cités afin que les services correspondent bien à leurs besoins.

Cette proposition est acceptée par le groupe qui met en place le questionnaire et décide de le remettre à tous les groupes, pour discussion, réflexion et amélioration.

Ce travail a été fait du 19 février au 24 juin 2008.

14 juin 2008

Réunion avec le Centre Socio-Culturel, le comité de quartier et les animateurs de groupe.

Chaque animateur a exprimé les améliorations que son groupe souhaitait apporter au questionnaire.

Le groupe interculturel représentant 8 nationalités a son rythme et malgré des problèmes spécifiques, a participé aussi à l'amélioration du questionnaire.

2 juillet 2008

Mise en place définitive du questionnaire.

25 octobre 2008

Lancement du questionnaire

- ce travail représente la réflexion de 130 locataires des 3 Cités ;
- plus de 40 habitants ont participé à la distribution de 2600 exemplaires ;
- 10 locataires ont fait du porte-à-porte ;
- 221 exemplaires ont été récupérés.

De janvier 2009 au 25 juin 2009

Les résultats de l'enquête ont été exploités.

3 demandes des habitants, parmi d'autres, ont été importantes :

- dont 97% se sont exprimés pour **une maison médicale** ;
- dont 60% pour **une aide matérielle** ;
- dont 59% pour **une aide administrative**.

De septembre 2009 à juin 2010

3 groupes d'habitants ont travaillé sur la mise en place de services cités plus hauts. Ils ont remis leur dossier au comité de pilotage le 5 octobre 2010.

Il y aurait beaucoup d'autres choses à dire sur ce travail de réflexion réalisé par les locataires et les habitants de ce quartier.



VII. La place du Centre Socioculturel des 3 Cités dans le travail autour de la résidence intergénérationnelle

Vincent Divoux, directeur du Centre Socioculturel des 3 Cités

A. Quelques éléments de contexte et de sens

1. Le projet politique associatif

Notre association est dotée depuis 1999, d'un projet politique élaboré par les administrateurs, et révisé à deux reprises, en 2005 et en 2009.

Ce projet, qui s'impose aux salariés, affirme, notamment, deux choses qui font sens autour de la question qui nous préoccupe aujourd'hui :

- la prééminence du lien social, des relations interculturelles et intergénérationnelles dans l'action de l'Association ;
- des modalités d'action centrées sur les compétences et les ressources propres des habitants, en ne faisant jamais à la place de, mais en faisant avec les habitants des 3 Cités. En ce sens, notre association est porteuse d'un message de refus de l'assistanat, à l'instar de la CLCV.

2. Une posture professionnelle questionnée

Ce projet politique ambitieux et régulièrement réaffirmé, oblige en permanence, l'équipe salariée et bénévole à s'interroger sur les formes que doivent prendre son action.

Ainsi, nous avons dégagé dans notre manière d'agir plusieurs principes :

- La mise en œuvre de la participation des habitants dans le plus grand nombre possible d'actions et de projets ;
- L'intégration permanente de bénévoles/habitants dans le fonctionnement quotidien du Centre,
- Du temps et des espaces spécifiquement consacrés au bénévolat : salle des bénévoles, matinées de travail associant salariés et bénévoles...
- Des actions qui globalement tentent de se rapprocher des préoccupations quotidiennes des habitants
- Une démarche s'appuyant sur les principes du développement local

B. Des éléments d'histoire

La place des personnes âgées et des relations intergénérationnelles s'inscrit dans une histoire déjà ancienne pour notre association.

1. Pasteur en 2001

Dès 2001 s'est développée une action hebdomadaire de rencontre entre les enfants des Centres de Loisirs avec l'hôpital gériatrique Pasteur. Cette action, qui peut paraître classique, a plusieurs caractéristiques qui ont eu des répercussions sur la suite :

- D'abord elle représente un fort volume d'activité : actuellement c'est plus de 40 rencontres à l'année entre des enfants de 6 à 10 ans et des personnes très âgées,
- Secondement elle a provoqué de très nombreux débats internes : confrontation à la mort, refus d'animateurs d'encadrer cette activité....
- Troisièmement elle fait partie des missions écrites des directeurs de centres de loisirs successifs
- Elle a rencontré une certaine adhésion chez les parents : en 2004, plusieurs interviews de parents sont réalisés dans le cadre de la préparation de notre Contrat de Projet et notamment d'un papa d'origine zaïroise qui avait adopté ses deux neveux, eux-mêmes orphelins suite à des actes de guerre dans leur pays d'origine, fait valoir toute la richesse et toute l'importance, à ses yeux, de ces rencontres pour ses enfants, qui n'auront jamais l'occasion de le faire avec leurs propres aïeuls

2. L'ORU en 2003

Un deuxième élément vient appuyer ces premiers éléments de questionnement autour du vieillissement. En 2003, lors d'une première phase de rénovation urbaine, nous engageons, avec plusieurs partenaires, des actions de sensibilisation, d'information et de réappropriation de la Place Rouge. Pour ce faire, nous organisons plusieurs séances de porte-à-porte.

Il apparaît clairement un phénomène largement méconnu de notre part, la présence importante de personnes âgées dans un certain nombre d'immeubles du quartier.

Ces deux actions nous poussent à inscrire dans notre contrat de projet (le projet social) en 2005, la question du vieillissement de la population et des relations intergénérationnelles.

3. Le Contrat de Projet de 2005 à 2008

Un objectif très général est inscrit dans le contrat de projet pour la période 2005/2008 intitulé : **être attentif aux personnes âgées.**

La finalité poursuivie est décrite de la manière suivante : faire une place réelle aux personnes âgées au sein des activités et favoriser leur investissement dans certaines activités collectives.

Quelques objectifs opérationnels sont définis :

- Comprendre la réalité de la vie des personnes âgées sur le quartier
- Prendre en compte cette réalité dans notre fonctionnement
- Engager des actions communes avec ces personnes
- Permettre de recréer des liens intergénérationnels

Deux temps de travail rassemblant salariés et bénévoles, puis personnes âgées, ont lieu en 2005 et 2006. Ces deux temps mettent en évidence :

- L'isolement ressenti par une partie des personnes âgées que nous interpellons ;
- Une forme de souffrance sociale est exprimée, reposant sur un sentiment d'inutilité dans une société qui va vite, trop vite.

À partir du printemps 2005, nous développons les relations intergénérationnelles entre le foyer logement et les enfants du centre de loisirs maternel.

4. Un des axes centraux de notre contrat de projet 2009/2013

Ces éléments, ainsi que ceux qui vont suivre, poussent l'association, à inscrire de manière encore plus forte, cette question du vieillissement et des relations intergénérationnelles dans notre projet 2009/2013 dans

lequel au moins 2 objectifs généraux (sur 13) portent directement sur les questions du vieillissement et de l'intergénérationnel :

- L'objectif général n° 4 : travailler à rompre l'isolement des personnes âgées
- L'objectif général n° 7 : encourager les échanges entre générations différentes en s'appuyant sur les expériences, les compétences et les valeurs spécifiques à chacun.

C. Le projet Bien Vieillir

En 2006, notre association est sollicitée par le réseau gérontologique Ville-Hôpital de Poitiers. Ce réseau réunit la Ville de Poitiers, les deux hôpitaux (universitaire et spécialisé), les professions libérales (médecins, infirmiers...). Il a pour double mission de traiter des situations individuelles particulièrement sensibles et de réfléchir à certains axes concernant le vieillissement de la population.

Le réseau nous propose de réfléchir, puis d'essayer de travailler ensemble sur la question de l'isolement des personnes âgées.

Un travail marathon (c'est-à-dire de fond et dans la durée) s'engage, fait de rencontres régulières dont l'un des premiers enjeux est de se connaître et de se reconnaître. Dans le groupe, sont présents : des administrateurs de notre association, des animateurs, des infirmières du CCAS, une responsable de foyer logement, une assistante sociale en charge du réseau gérontologique, des assistantes sociales qui interviennent auprès des personnes âgées (CRAMCO, services sociaux métiers : armée, éducation nationale, CHU...).

C'est une double logique de rencontre entre métiers et de rencontre entre salariés et bénévoles.

Pratiquement deux années ont été nécessaires pour formuler les premiers éléments d'un projet : la création d'un réseau de bénévoles qui irait à la rencontre des personnes âgées les plus isolées.

C'est le projet Bien Vieillir. Actuellement, ce sont 13 bénévoles qui vont à la rencontre de 12 personnes âgées parmi les plus isolées : visite à domicile, sorties.

Nous en sommes à une année de fonctionnement et 24 rencontres ont lieu tous les mois.

Les bénévoles ont été formés au cours de 3 journées, sur les questions d'écoute, des risques affectifs, des attitudes à tenir. Ils fonctionnent en binômes : chaque « paire » de bénévoles est en charge de deux personnes âgées. Cette solution a de multiples avantages : la complémentarité des disponibilités des bénévoles, la possibilité de discuter des choses vécues.

Les personnes âgées ont été repérées par chacun des partenaires. Un travail de mise en lien a été réalisé avec chacune d'entre elles. Le premier contact était établi par les personnes qui les connaissaient le mieux, puis une deuxième rencontre avait lieu, avec cette personne et l'animateur du Centre, puis enfin une rencontre, entre les bénévoles et l'animateur a eu lieu.

Un salarié du CSC est dégagé à tiers temps pour être à l'écoute et à la disposition des bénévoles et des personnes âgées.

Actuellement s'amorce une nouvelle campagne de recrutement et de formation des bénévoles.

Ce projet a notamment eu pour effet de faire une place beaucoup plus importante aux personnes âgées dans nos actions : repas de quartier, fête de quartier, soirées conviviales...

D. Notre intervention dans le cadre du projet de résidence intergénérationnelle

Suite à la communication de l'idée de la SIPEA de travailler sur la résidence intergénérationnelle, nous avons la chance d'être sollicités à deux reprises, à la fois par la Ville de Poitiers, et par l'association de locataires.

1. En novembre 2005, la sollicitation de la ville de Poitiers porte sur l'animation de la future résidence intergénérationnelle

La position du Centre est la suivante : nous manifestons notre intérêt pour la chose, mais nous posons deux conditions préalables :

- Une grande marge de manœuvre dans la mise en œuvre qui doit reposer pour nous sur deux piliers :
 - l'implication massive des habitants dans le projet
 - ne pas imaginer le projet (pour ce qui concerne la partie humaine) avant cette implication des habitants
- L'attribution de moyens complémentaires, que nous estimons à un ETP notamment pour la phase de préfiguration de la résidence. Nous sommes prêts à travailler avec les services de la ville à la recherche de financements complémentaires.

La ville réagit surtout à la demande de moyens. Plusieurs élus considèrent que la demande est abusive et que le Centre doit fonctionner sur ce projet à moyens constants.

Quelques rencontres et échanges ont lieu avec la SIPEA et leur consultant, d'abord début 2006 puis tout courant 2006 au cours de cette période notamment autour de l'élaboration du dossier de l'ANRU.

2. La CLCV nous sollicite aussi à la fois pour les soutenir, mais aussi pour être attentifs à ne pas doubler, dans leur réflexion, ce qui existe déjà sur le quartier

- Quand ils nous sollicitent, ils nous sollicitent d'abord sur le principe et sur un soutien logistique
- Notre posture est simple et conforme à la logique globale du projet de l'association :
 - On soutient logistiquement autant que nous le pouvons : locaux, matériel...
 - On se tient à disposition, mais on attend la sollicitation tant la colère nous paraît grande, le mouvement fragile et les risques de rupture des relations permanents
- Cette posture est tenue tout au long de la première et deuxième phase, c'est-à-dire pour ce qui nous concerne de septembre 2006 à début 2008
- À partir de l'hiver 2008/2009, nous sommes complètement associés au dépouillement du questionnaire.

3. Nous travaillons sur le rapprochement des partenaires, et notamment de la CLCV, de la SIPEA et des élus

a. Un risque de clash latent

- Pendant cette période fin 2006, 2007, la CLCV enclenche un contre-projet très ambitieux, avec de nombreux objectifs, mais avec de nombreuses modalités techniques à définir ;
- D'un autre côté la SIPEA avance dans ses négociations avec l'ANRU sans que nous sachions exactement ce qu'il en était de leur réflexion et de leurs avancées sur la dimension intergénérationnelle
- Le risque étant que 2 projets complètement différents avancent simultanément avec au bout des formes de clash, de désillusions très fortes du côté des habitants

b. Les freins à l'organisation d'une rencontre

Une très grande peur de récupération de la part des habitants vis à vis et des institutions et des grosses structures que nous sommes, d'où une très grande prudence de leur part, voire des allers-retours entre OUI (on fait ensemble) / NON (on ne fait pas ensemble).

c. La rencontre de fin 2008

Il nous paraissait important, à ce moment-là du projet, de plus en plus urgent que les relations se dénouent.

Le principe est simple : nous proposons à tous les partenaires concernés par ce projet (SIPEA, élus, CLCV, habitants, comité de quartier, CSC) de se mettre autour de la table selon le principe suivant : l'objectif est de dire et d'écouter les points de vue différents pour prendre acte d'où en est chacun. La réunion se déroule selon ce schéma et chacune des parties prend largement la parole :

- La SIPEA rappelle qu'elle n'a comme ambition que de traiter du bâti, laissant la question de l'animation à d'autres
- Les élus abandonnent officiellement l'idée de la charte et acceptent le principe d'un comité de pilotage réunissant acteurs du quartier,

habitants et où ils ne seraient que ponctuellement présents afin que la parole soit d'abord celle des habitants ;

- Les habitants prennent acte de cette position et donnent leur accord pour le comité de pilotage où ils seront majoritaires
- Un consensus se dégage pour que ce soit le CSC qui anime le comité de pilotage

d. La mise en place du comité de pilotage

- Au printemps 2009, nous provoquons une première réunion du comité de pilotage
 - Elle avorte du fait du recul et d'une interrogation de la CLCV sur les objectifs de la rencontre.
- De nombreuses discussions bilatérales, l'avancée de la réflexion de la CLCV, qui se traduit par une soirée de présentation de leurs travaux aux habitants du quartier et aux partenaires en juin 2009 (à laquelle nous sommes associés) permettent de travailler à une nouvelle rencontre du comité de pilotage en janvier 2010
- Ce comité de pilotage est composé de 8 habitants, 9 représentants d'association, des représentants de la SIPEA
- Il s'est réuni 4 fois depuis en 2010.

E. Pourquoi s'investir dans ce type de projet

1. Parce que l'habitat structure largement l'état du vivre ensemble

- C'est beaucoup dans la vie quotidienne, dans les logements à la mauvaise isolation, que la cohabitation entre cultures différentes, entre modes de vie différents, que se nouent les bonnes et les moins bonnes relations entre habitants.
- Or si nos objectifs sont de travailler sur le vivre ensemble, sur la qualité de ce vivre ensemble, il nous semble très important, pour rendre l'action du CSC plus efficace sur ce plan là, d'apprendre à

travailler en plus grande proximité. Le projet de résidence fournit un très bon support à ce travail.

- Notre volonté est également de nous rapprocher des préoccupations quotidiennes des habitants de manière à comprendre leurs priorités, les enjeux qui se posent à eux, les difficultés... . Le logement tient une place centrale dans ces préoccupations.
- L'entrée par l'habitat intergénérationnel est une manière de travailler sur la question du voisinage, moins conflictuelle, plus consensuelle que de travailler sur la base des conflits
- C'est aussi un travail sur l'INTERCULTUREL, et c'est central dans notre quartier

2. Parce que lorsque un projet d'habitants émerge, habitants qui nous sollicitent, c'est notre travail, en tant que centre social participatif de soutenir ce projet, de l'accompagner

- En étant attentifs à notre posture de « gros » face à des « petits »
- En mettant le respect et la reconnaissance des habitants au cœur de nos pratiques
- En utilisant la parole, le verbe comme outil central
- En évitant toute relation hiérarchisée, notamment autour du savoir
- Notre travail est aussi d'être attentifs à ne pas les emmener « dans le mur »

3. S'investir, parce que le risque de toute rénovation est de ne pas ou peu bénéficier aux habitants

- Dans ce sens-là, c'est le travail du CSC d'être attentif, sur l'évolution du peuplement du quartier, sur la place faite aux grandes familles, aux petits revenus... que la mixité sociale ne se fasse pas qu'au détriment de ceux qui habitent déjà sur le territoire
- Nous devons donc soutenir le projet de la SIPEA, qui n'est pas une opération courante et dont l'esprit central est rénover plutôt que reconstruire, c'est ce qui permettra aux habitants actuels de pouvoir rester dans les mêmes bâtiments à frais limités

- Dans ce sens-là, nous pourrions mettre en exergue de ce projet, pour la garder toujours à l'esprit, la phrase de Jacques Donzelot (Le Monde du 9 mai 2009), que pour améliorer la vie dans les cités, « il faut s'occuper des gens autant que des lieux ».

4. Enfin, travailler autour de la résidence intergénérationnelle est un outil, un support pour faire des ponts entre les générations, en prenant en compte les habitants dans toutes leurs dimensions

F. Les enjeux

1. La question de la traduction des objectifs « idéaux » des habitants de la CLCV en projet opérationnel, réaliste, recevable par les institutions sans présumer de ce qu'il faudra bousculer ces mêmes institutions

- Sans casser la dynamique
- Sans créer de désillusions

2. L'information puis progressivement l'ouverture vers des partenaires opérationnels et financiers

3. Les contraintes pour le CSC

- Dégager le temps nécessaire
- Travailler sur des postures professionnelles qui permettent d'avancer avec les groupes
- Monter en compétence sur les différents sujets abordés
- Obtenir les financements nécessaires à cet accompagnement



VIII. L'habitat solidaire entre personnes âgées comme alternative au mieux vieillir

Anne LABIT, Enseignante-chercheuse à Orléans



Je suis sociologue et maître de conférences à l'université d'Orléans où est situé mon laboratoire de recherche ; j'enseigne à l'IUT de l'Indre, à Châteauroux.

Je travaille depuis plus de deux ans sur la question de l'habitat et du vieillissement, plus précisément, sur les nouvelles formes d'habitat des personnes âgées conçues par les retraités eux-mêmes. Avec quelques autres sociologues, nous essayons de dégager le concept d'habitat solidaire.

Je vais essayer de définir ici cet habitat conçu et géré, au moins en partie, par les habitants eux-mêmes et qui privilégie la solidarité.

Le spectre s'étend d'un habitat entièrement autogéré – ce qui est très rare en France – à toutes les autres formes où les habitants participent, notamment par échange de services, ce qui pourrait éventuellement compenser le déficit des services à la personne. J'essaie donc de sortir le concept de son champ d'origine, celui de l'économie sociale solidaire où il a été défini par Jean-Louis Laville². Comprendre ce concept nécessite de mettre l'accent sur trois dimensions : une solidarité « réciprocaire », qui se distingue de la solidarité « redistributrice » classique en ce qu'elle est une solidarité vécue entre personnes ; une démocratie participative ou délibérative qui suppose que les habitants s'impliquent ; enfin, une économie plurielle dans le sens que les revenus peuvent être publics, sous forme de subventions par exemple, ou des ressources privées, soit marchandes, soit versées sous forme de don ou de bénévolat.

Je souhaite décrire ici la place prise en France par l'habitat solidaire dans les nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées.

² Jean-Louis Laville, *Action publique et économie solidaire*, Erès, 2007 (codirigé avec J.P. Magnen, G.C. de França Filho et A. Medeiros)

A. Pourquoi de nouvelles formes d'habitat des seniors ?

Je veux évoquer la palette des formules entre le maintien à domicile classique et les structures d'hébergement collectives : maisons de retraite, Ephad, Ehpa.

Sans doute avez-vous entendu parler des résidences services ; certaines d'entre elles correspondent à l'image luxueuse que l'on en a. On trouve aussi des habitats regroupés pour personnes âgées ; une trentaine de communes de l'Indre a décidé de regrouper ses retraités en centre-bourg dans de petits pavillons. Ils sont ainsi plus près des services et peuvent s'entraider par le jeu de la proximité. Dans l'Indre, cela s'appelle l'HRPA, l'habitat regroupé pour personnes âgées. Les colocations entrent également dans cette catégorie, notamment les colocations qui rapprochent seniors et étudiants, pour lesquels la France serait pilote en Europe. Elles fonctionnent plus ou moins bien.

Sachez cependant que plus de 90 % des personnes âgées habitent chez elles et souhaitent y rester. Quantitativement, l'habitat solidaire reste modeste, mais mille projets fleurissent et un nombre croissant de communes se saisit de la question.

Le contexte est favorable à ce type de projet du fait du vieillissement de la population ; d'une fragilisation des liens familiaux – le modèle de la cohabitation sous le même toit de trois générations est en train de se casser la figure ; d'une précarité économique ; d'un recul de l'État-providence ; de l'émergence d'une nouvelle façon de vieillir liée à la génération 68 : les gens arrivent à la retraite en bonne santé, jeunes en quelque sorte ; ils s'occupent de leurs parents et ne veulent pas vieillir comme eux ; ils nourrissent une critique forte à l'encontre des maisons de retraite tout en pensant que vivre de façon isolée n'est pas la solution. Dernier facteur favorable : la mode de certains concepts comme la démocratie participative ou le développement durable.

Par ailleurs, il semble que l'on change de paradigme, on ne parle plus de vieillesse, mais de vieillissement ; on parle de moins en moins d'hébergement pour parler d'habitat ; on parle moins de politique

géronologique pour parler de politique d'habitat. Ainsi par glissements sémantiques, on passe d'une logique de protection à une logique d'autonomie.

Des acteurs traditionnels, Ehpad, hôpitaux réfléchissent à des formes nouvelles d'habitat et une nouvelle génération d'acteurs apparaît avec les bailleurs sociaux qui s'impliquent de plus en plus dans la question du vieillissement comme les promoteurs immobiliers – avec les résidences services –, les communes, les centres sociaux, les associations, etc.

Les concepts évoluent passant de l'hébergement Ehpa, Ehpad à l'habitat intermédiaire. Dans les années 70 et 80, les foyers logements contestaient déjà les formes traditionnelles d'habitat collectif. Aujourd'hui, une seconde vague de contestation conceptuelle est à l'œuvre, qui défend l'idée de rester chez soi, mais pas forcément isolé dans sa maison. On travaille donc sur d'autres formes « d'être chez soi » : un habitat regroupé pour personnes âgées, ou peut-être une colocation, mais il est vrai qu'en recourant à cette formule la personne connaît une mobilité et n'est pas isolée. L'avenir sans doute nous conduira à ne plus réfléchir seulement en termes d'habitat, mais en termes de fluidité entre l'espace privé, l'espace collectif partagé et l'espace public. J'en veux pour commencement de preuve le projet présenté au quartier Saint-Cyprien ; il intègre bien des animations qui accompagnent le logement intergénérationnel. Dans le même ordre d'idées, le concept récent du design pour tous les âges ambitionne la conception d'un habitat susceptible de satisfaire les besoins liés à chaque étape de la vie.

Des projets tels celui de Saint-Cyprien éclosent partout. Chaque commune a une idée ou un projet de prise en compte du vieillissement. Reste à réaliser une typologie de ces nouvelles formes d'habitat. Une grande partie de ces projets cherche à faire confiance à la domotique, les personnes restent habiter chez elles, on adapte leur logement en les équipant de caméras, de médaillons ou de bracelets électroniques. La technique est censée résoudre un certain nombre de problèmes. D'autres sont partisans de la professionnalisation en introduisant des services à la personne.

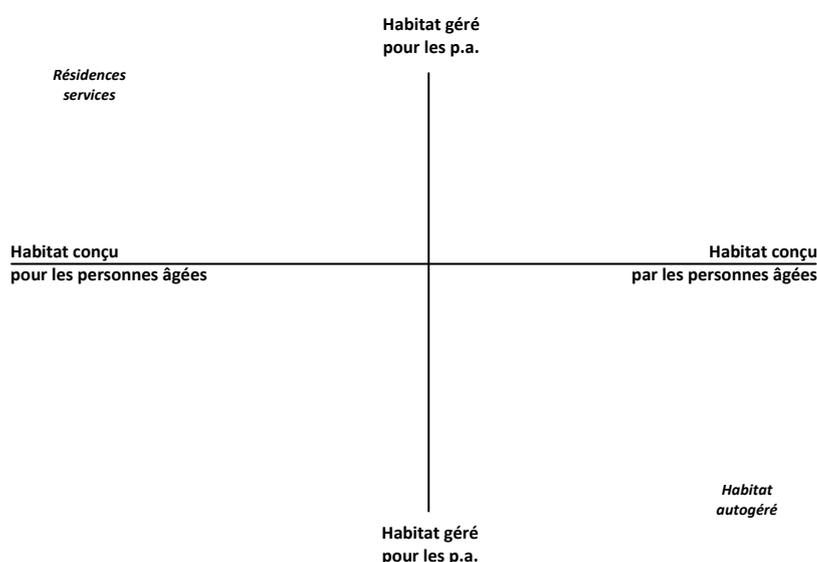
La troisième catégorie, peut-être plus innovante, consiste à s'interroger sur une solidarité des personnes âgées entre elles ou entre générations. Voilà une première façon de classer les projets.

Dans un second temps, nous pourrions déterminer si le projet est participatif ou non, s'il existe un soutien des pouvoirs publics, etc.

Je vous proposerai donc une typologie en quatre catégories : l'habitat service, l'habitat adapté, l'habitat partagé, l'habitat autogéré.

Ces catégories peuvent se présenter sur un schéma en croix dont l'un des axes va, avec toutes les gradations intermédiaires possibles, de l'habitat conçu « pour » les personnes âgées à l'habitat conçu « par » les personnes âgées.

L'autre axe classe les projets selon que l'habitat est géré « pour » ou « par » les personnes retraitées.



Dans l'hypothèse « pour-pour » s'agissant des résidences services, les personnes n'ont pas vraiment leur mot à dire. L'habitat a été conçu pour elles et est géré pour elles. Elles en profitent simplement et, semble-t-il, cela convient à la majorité des personnes intéressées ; elles profitent des services offerts et du luxe des lieux. Dans l'hypothèse où les personnes âgées devraient quitter leur domicile, les résidences services arrivent très

nettement en premier choix. Le modèle est très critiqué, car il renvoie aux ghettos de luxe américains fermés avec grillage et gardiens ; dans le même temps, il répond à des besoins et aux attentes des personnes en termes de luxe, de calme et de sécurité. Le modèle reçoit les faveurs d'une majorité qui s'exprime en regrettant de ne pas avoir les moyens d'y accéder, car évidemment le coût en est très élevé.

L'habitat autogéré se trouve à l'autre extrémité du schéma, car il est conçu et géré par des personnes âgées.

Selon moi, le mode le plus innovant est l'habitat groupé autogéré.

B. Les innovations en France

Peut-être avez-vous entendu parler de la maison des Babayagas.

Il s'agit de femmes qui, pour faire aboutir leur projet, ont utilisé tous les supports médias pour faire connaître leur projet et obliger les élus à agir. Elles ne veulent ni rester chez elles seules, ni aller en maison de retraite, elles ont conçu par elles-mêmes leur propre habitat. Elles ont monté un projet de vie en commun, chacune bénéficiant d'un petit studio, d'espaces de vie collectifs pour promouvoir une solidarité interne : emmener l'une à l'hôpital si besoin est, aider l'autre à se relever en cas de chute, etc. Le projet est très critiqué, car le refus de la mixité choque nos esprits républicains.

Pourquoi des femmes ? En réalité quand on parle de personnes âgées seules ou quand on parle de familles monoparentales, on parle de femmes. Et ainsi, la plupart des projets d'habitat autogéré sont portés par des femmes, parce qu'elles sont seules et n'ont que de faibles revenus – M. Berthier a rappelé que le niveau moyen des retraites des femmes est de 40 % inférieur à celui des hommes. Toutefois, la plupart de ces projets sont mixtes, excepté celui des Babayagas. Elles refusent la présence des hommes arguant de la solidarité des corps – l'entraide pour la toilette. Elles refusent également le risque de devoir s'occuper des hommes ; l'idée est plutôt pour elles de profiter enfin de la vie.

Au-delà de ce problème, elles ont réussi à convaincre l'OPHLM de Montreuil de monter le projet autour de 20 logements. Le permis de construire est déposé pour un projet qui dépasse 4 millions d'euros. Au rez-de-chaussée, un espace commun est ouvert sur l'extérieur, les hommes pourront y venir. Si ce projet voit le jour, il ouvrira la voie et incitera les bailleurs à réfléchir dans ce sens.

D'autres projets d'habitats autogérés – *Oasis en tous lieux, Habicoop, la Maison mosaïque* – ont été montés sans participation des pouvoirs publics. Ces petits projets sont réalisés sur fonds privés, chacun acquérant des parts de société. Ils ont ceci d'intéressant qu'ils révèlent un besoin, celui des personnes qui ne veulent pas rester seules chez elles, ni aller en maison de retraite. L'absence de participation publique entrave le caractère reproductif du modèle.

Les colocations intergénérationnelles se multiplient. Peut-être avez-vous entendu parler des attributions HLM en binôme, le bailleur attribuant conjointement deux logements : l'un à une famille et l'autre, sur le palier d'en face, à une personne âgée pour qu'elles s'entraident aux termes d'un contrat.

L'accueil familial est une autre formule, également connue. Pour l'heure, le dispositif concerne des personnes handicapées. Le Conseil général de l'Indre essaie de le développer au profit de personnes âgées.

Les maisons « Âges et Vie » permettent à des particuliers de recevoir au rez-de-chaussée de leur maison des personnes âgées dépendantes.

Les *Villas family* ont connu une difficulté de taille, dans la mesure où le projet était porté par un promoteur immobilier qui a mis la clé sous la porte.

Bien des appartements santé, les formules « Village » ou Papy loft, fonctionnent sur la domotique.

Les béguinages sont inspirés d'une formule belge et se rencontrent plutôt dans le Nord de la France. Des personnes âgées vivent ensemble dans des résidences et partagent des locaux collectifs. Ce n'est pas très différent

d'une maison de retraite classique, sauf dans les cas où les locataires participent au fonctionnement même du lieu.

En matière d'habitat groupé autogéré en France, bien des projets émergent, ce qui prouve qu'ils répondent à un besoin. En revanche, très peu d'habitats sont réalisés et quand ils le sont c'est à une petite échelle sans soutien des pouvoirs publics qui restent trop frileux en France.

Aussi, quand on est intéressé par cette question, il est préférable d'aller voir ailleurs et plutôt en Europe du Nord que du Sud.

C. L'Allemagne

Le cas s'avère intéressant en ce que le vieillissement démographique y est plus prononcé qu'en France. Les Allemands sont donc obligés de réagir et des projets sont portés par des bailleurs, avec le soutien des pouvoirs publics. Certains ont vu le jour il y a plus d'une décennie, ce qui permet une analyse qui dispose du recul. Au départ, les démarches étaient ascendantes, à l'initiative de personnes qui se sont associées ; aujourd'hui, les pouvoirs publics jugent ces solidarités interpersonnelles intéressantes en ce qu'elles apparaissent économes des deniers publics. Des économistes se penchent donc sur les sujets et des études montrent que des investissements dans ce secteur pourraient rapporter. Le mouvement, parti de milieux militants et associatifs soixante-huitards, est désormais repris par un gouvernement libéral de la CDU.

Des bailleurs essaient de susciter des groupes d'habitants pour qu'ils bâtissent un projet de vie collective et viennent les solliciter pour sa réalisation. On passe d'une démarche ascendante à une démarche descendante. Voilà où en est la situation en Allemagne, et c'est ce qui nous attend, me semble-t-il. Nous sommes dans une phase d'initiation, mais dans dix ans les bailleurs se mettront en mouvement.

L'autre intérêt de l'Allemagne c'est le très fort accent mis sur les aspects intergénérationnels. Les groupes autogérés sont encouragés à être intergénérationnels. En Allemagne, la question actuelle est celle de la rupture des liens familiaux, du divorce, de l'isolement.

Les 65 ans et plus en Allemagne vivent encore à plus de 90 % à leur domicile. La formule de l'habitat groupé autogéré ne s'est pas répandue comme une traînée de poudre, les personnes âgées souhaitant vivre chez elles. Les maisons de retraite couvrent 5,3 % des besoins et 1,6 % concerne les résidences services et l'habitat groupé autogéré, que les Allemands nomment « l'habitat communautaire ».

Dans cet habitat groupé, il convient de distinguer les habitats groupés autogérés et les appartements communautaires de type « cantous », plus spécifiquement réservés aux personnes dépendantes. L'habitat groupé autogéré reste une activité de niche ; cela dit, environ 250 projets concernant à peu près 8 000 personnes seraient réalisés, soit entre seniors, soit en projets intergénérationnels, ces derniers étant les plus nombreux. Surtout, de plus en plus de personnes âgées déclarent leur intérêt et se disent prêtes à vivre ce type d'expérience.

Deux projets intergénérationnels portés par des femmes méritent d'être présentés, ces femmes ayant travaillé sur les services mutuels que peuvent se rendre les générations.

Dans les deux cas, les projets sont ascendants. Promus au départ par des groupes d'habitants, ils ont été construits par des bailleurs qui ont le statut de coopérative d'habitat et qui bénéficient de subventions des Länder ; les habitants ont le statut de locataires.

Le premier projet a vu le jour à Cologne. Le groupe qui l'a initié a commencé d'y réfléchir en 1985, il a mis plus de dix ans pour bâtir son projet et trouver une coopérative d'habitat.

Le projet comporte une trentaine de logements, qui se répartissent entre quatorze femmes seules, deux hommes seuls et des femmes ou des couples avec enfants. Les appartements sont des T2 ou des T4 de 50 de 90 m². Ce qui frappe à la visite, c'est la qualité et la taille du logement social, quasiment du double du projet des Babayagas. Le coût du projet dépasse quatre millions d'euros. La laverie est un espace collectif.

Le projet de Berlin s'adresse uniquement aux femmes : femmes âgées et femmes seules avec enfants. L'idée consiste à rapprocher dans une entraide des femmes âgées et des femmes élevant leurs enfants avec peu de revenus. Le projet compte 24 appartements du T1 au T3 pour un coût similaire. Le bâtiment est magnifique, il ouvre sur un immense jardin. La cuisine est commune.

Nous avons mené une enquête sur les locataires. Il en ressort un bilan contrasté.

Les aspects plutôt positifs.

Indépendamment des très importants conflits, la vie dans un tel lieu fait naître une solidarité réelle. Une première solidarité naît des relations personnelles : une personne âgée gardera plus facilement les enfants d'une mère avec qui elle s'entend bien. En revanche, en cas d'urgence, une autre forme de solidarité fonctionne, et ce indépendamment des relations interpersonnelles qui peuvent être tendues.

Le cadre de vie est exceptionnel au regard des revenus des locataires. Le programme est bâti pour partie dans le cadre du logement social, mais les appartements sont magnifiques et spacieux, les espaces communs, dont les jardins sont vastes et parfaitement aménagés pour des loyers modestes. Les plus satisfaites sont les mères de famille monoparentale qui partagent le travail domestique, échangent des services. Une mère garde cinq enfants pendant que les quatre autres font autre chose. Interrogées, elles estiment que c'est le principal apport de ce type d'habitat intergénérationnel.

Les aspects plutôt mitigés.

Les personnes âgées bénéficient d'un sentiment de sécurité, se sentent bien soutenues et pas isolées, elles n'ont pas envie de déménager, elles peuvent compter sur les autres. Elles constatent donc une vraie différence avec le fait d'habiter seules dans un immeuble où les personnes ne se connaissent pas et ne partagent rien. Il n'en reste pas moins que leur sentiment est plus partagé, car elles connaissent des déceptions, surtout les femmes les plus âgées qui ont porté le projet et dont les ambitions étaient

plus grandes. Elles trouvent que le projet, s'il n'est pas tout à fait un autre, n'est plus tout à fait le même. Il est affecté d'un *turn-over* et les gens nouveaux qui entrent dans le projet n'en ont pas repris toute l'histoire ni repris tous les principes des concepteurs initiaux, même si on leur fait signer une charte, par laquelle ils s'engagent à rendre des services et à participer à une vie collective.

On observe donc des conflits liés au voisinage, à l'utilisation et à l'équipement de l'espace commun, qui sont en fait des conflits de générations, les plus âgés reprochant aux jeunes de faire du bruit, de maltraiter le matériel et les plus jeunes reprochant aux plus âgés d'être par trop maniaques. Tous ces reproches s'expriment. Le projet collectif, en lui-même, ne peut rien contre ces conflits intergénérationnels. S'ils ne sont pas gérés ou s'ils ne font pas objet de médiations, ils engendrent des rancœurs et de la souffrance accumulées qui conduisent un certain nombre de personnes à se retirer du projet collectif. Des personnes déménagent, d'autres restent tout en quittant l'association. Elles vivent alors là une vie à part comme n'importe où. Par ailleurs, à Berlin, des femmes seules sont parties parce qu'elles avaient trouvé un compagnon.

Au démarrage, au moment de la gestation du projet, une médiation existait, mais elle n'a pas été prévue pour le fonctionnement courant, alors qu'il faut, me semble-t-il, penser la médiation sur la durée. Le groupe ne peut gérer des conflits quand ils prennent des proportions trop importantes.

La question du long terme se pose dans ce type d'habitat puisque, au bout de dix ans, certaines locataires commencent à connaître des soucis de santé. Sur la question de la dépendance, l'habitat groupé autogéré, *a priori*, ne peut pas prendre en charge des problèmes graves. S'il est possible de se rendre des services et de s'entraider à mieux vieillir, le groupe n'a ni la qualification, ni le temps, ni l'énergie de prendre en charge la dépendance. À Berlin, la communauté a essayé de prendre en charge une personne qui développait la maladie d'Alzheimer, mais elle a dû y renoncer. En revanche, le groupe a pu être plus longtemps utile dans l'accompagnement d'une

autre locataire atteinte de la maladie de Parkinson. Chaque cas est particulier et nul ne peut dire si un habitat groupé autogéré est apte ou non à prendre en charge la dépendance.

Les projets sont finalement assez peu insérés dans leur environnement. Les promoteurs ont réfléchi à la vie collective interne, mais pas vraiment le rapport au quartier.



Pour conclure, rappelons que l'intergénérationnel a besoin d'être pensé, accompagné. La participation, l'autogestion s'encadrent et s'organisent, la solidarité ne va pas de soi, elle ne se décrète pas. L'accompagnement des projets, la médiation sont autant d'éléments essentiels. Le travail qu'effectue à Poitiers le centre social est épatant. Sans lui, on ne peut avancer. Qui doit assurer ce travail ? La question reste ouverte : des professionnels ou des militants associatifs ? Les projets méritent d'être pensés dans la durée et l'inscription dans l'environnement reste capitale.

IX. L'intégration pleine et entière de la problématique du vieillissement dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Châteauroux

Gilles COATRIEUX, *directeur des politiques solidaires à la Communauté d'agglomération castelroussine*



En charge du développement solidaire et de l'attractivité du territoire à la Communauté d'agglomération de Châteauroux, mes fonctions me portent à travailler sur les secteurs de l'habitat, sur la politique de la ville, l'accès à l'emploi et l'attractivité principalement liée au tourisme et aux nouveaux arrivants professionnels.

Châteauroux s'engage dans la révision du PLH. La problématique du vieillissement étant très prégnante, nous allons essayer de la mobiliser fortement dans la révision du PLH.

Mon intervention se divisera en quatre temps :

Je procéderai à un rappel de la démarche d'un PLH qui s'engage sur les territoires.

J'illustrerai mon propos de données statistiques.

Je vous informerai des nouveaux comportements.

J'ouvrirai des pistes de réformes structurelles de nos organisations face aux défis auxquels nous allons être confrontés.

Pour donner de la consistance à mon intervention, j'ai consulté différentes sources. La première est un rapport sur le vieillissement de la population émanant du Centre d'analyses stratégiques, présenté au cours du premier semestre 2010. Il aborde de façon très large l'ensemble des problématiques.

Ma seconde source d'informations est liée à la Région Centre, mais je suppose qu'une démarche similaire est engagée par la Région Poitou-Charentes. Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, qui doit initier le projet de chacune des Régions au cours des prochaines années, est un document de fond.

La troisième source porte sur un niveau plus local : il s'agit d'un recensement de l'ensemble des initiatives, parmi lesquelles celle menée par le CCAS de Châteauroux. Je me suis permis de me rendre sur son site, de piocher dans sa documentation, de m'approprier les différentes fiches sur le Contrat urbain de cohésion sociale et les expériences qui sont remontées.

A. La démarche Programme Local de l'Habitat

Instauré par la loi du 7 janvier 1983, le PLH est une obligation pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants qui comptent en leur sein une commune au minimum de 15 000 habitants. C'est un document stratégique de programmation visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Il est établi pour une durée de 6 ans avec possibilité d'être modifié par des avenants.

L'élaboration d'un PLH s'opère en trois phases :

Le diagnostic : il comprend une actualisation des données sociodémographiques, notamment la taille des ménages, les dynamiques économiques locales, les différences entre natalités et décès, les soldes migratoires.

L'ensemble de ces données permet aux acteurs locaux une visibilité du territoire, de considérer ses perspectives et donc d'élaborer des orientations sous forme de trois scénarios. Localement, un scénario réaliste, un scénario optimiste et un scénario très valorisant pour les élus. À charge pour les instances locales de choisir le bon scénario pour coller au plus près de la réalité, sachant que ces scénarios influenceront sur les dotations financières destinées à la construction des logements. Cet aspect n'est pas neutre dans le choix des scénarios, surtout pour les collectivités qui ont pris en gestion directe la compétence d'aide à la pierre.

Le document d'orientation validé, on aborde la phase de l'élaboration d'actions, de leur valorisation et de leur évaluation dans la durée. On se rend compte, en effet, que la fermeture ou l'arrivée d'une grande entreprise sur un territoire modifie le marché du logement, tend ou détend le marché, d'où des besoins d'ajustements du programme tout le long de sa durée de vie, aussi bien s'agissant de la quantité de logements, des types de logements, de leur taille ou de leur localisation par rapport aux différents projets des communes qui composent le territoire de l'agglomération.

B. Quelques données statistiques

Le vieillissement est un phénomène mondial et affiche deux aspects.

La France a la chance d'enregistrer un solde naturel très positif. Nous sommes un pays qui fait plus d'enfants que certains pays voisins. En France, l'espérance de vie a dépassé les 80 ans depuis 2004. En Chine, la problématique est récurrente et se présente à l'opposé : le couple chinois a en charge ses quatre parents et est autorisé à n'avoir qu'un enfant.

Nourries par les générations du baby-boom, les catégories des plus de soixante ans représentaient 12,8 millions d'individus en 2006, elles seront environ 20,6 millions en 2030, ce qui suppose la dépendance d'un nombre plus élevé de personnes avec un pic est attendu, dès 2020-2025, avec 1,2 million de personnes dépendantes.

Le vieillissement, élément parmi d'autres, impacte la taille des ménages. À l'après-guerre, plusieurs générations vivaient sous le même toit ; la moyenne était de 3,10 personnes par foyer pour passer en 1990 à 2,57 et à 2,3 personnes en 2009.

Le territoire castelroussin a pris un peu d'avance ; dès 1990, en effet, nous étions au même niveau qu'en 2009. Nous sommes actuellement à 2 et nos premières simulations laissent à penser que nous serons à 1,9 d'ici à 2015.

Le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire élaboré par la Région affiche l'évolution de la part des plus de soixante ans

dans la population française : de 19 % en 1975, elle est passée à 21 % en 2005 et elle est estimée à 29 % en 2030 et à 35 % en 2050.

Dans la Région Centre, la part était de 20 % en 1975, à 23 % en 2005 et elle est prévue à 33 % en 2030.

Dans le Département de l'Indre, les taux sont un peu supérieurs à ceux de la Région Centre.

Ces éléments ont été établis à contexte constant. Le Livre blanc des retraites fait apparaître que l'allongement de la durée de travail de deux ans impacte l'espérance de vie, puisque la durée de vie diminuerait mécaniquement de six mois, voire davantage. Ces données sont susceptibles de varier selon les décisions qui seront prises aux prochaines échéances !

C. Les nouveaux comportements

Les âges du vieillissement

Les plus de soixante ans se décomposent en deux grands groupes.

Selon les études, les personnes de 60 à 75 ans sont à « l'âge de la performance ». L'expression n'est pas de moi et chacun verra ce qu'il met derrière ces termes !

Le quatrième âge regroupe les personnes de plus de 75 ans qui manifestent une volonté d'autonomie et se maintiennent dans un bon degré d'autonomie, même si elles doivent être accompagnées, car la tranche des 75/85 ans souffre de poly-mini handicaps.

À 85 ans s'ouvre l'âge de la dépendance.

Le vieillissement dans le parc social est très présent

Tous les âges de la société française sont représentés dans le parc social. Nombre de personnes âgées y sont restées, d'autres sont arrivées. La part des personnes âgées est de fait assez élevée dans le parc social, notamment dans les quartiers populaires. Le montant des revenus des personnes âgées est bien plus faible que les revenus du reste de la population. Les données en la matière restent encore insuffisantes, mais nous allons procéder à des projections.

Pour les années qui viennent, des signes de fragilité forts se profilent s'agissant de la solvabilité de ces populations qui n'auront pas les moyens d'intégrer des maisons médicalisées, à moins que leurs enfants prennent les frais à leur compte ou qu'elles bénéficient d'une forte prise en charge. On assiste donc à l'émergence d'une impérieuse nécessité pour les bailleurs d'adapter les logements pour favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible de ces populations afin qu'elles continuent à vivre dignement. C'est un enjeu fort dans le parc social, et particulièrement dans les quartiers d'habitat social. Il convient de mener une politique très offensive, qui tienne compte de la réalité des chiffres, afin que le parc de logement soit réellement adapté, que la maîtrise des charges soit le *leitmotiv* et que l'adaptation de ces logements suive l'évolution des populations.

Des problématiques se dessinent en milieu périurbain et rural, dont une évolution prévisible : ces populations ne pourront pas rester en milieu rural, faute d'un accompagnement médical adapté, de commerces de proximité, d'un environnement propice. Ces populations devront bien vivre quelque part. Elles pourraient se diriger vers le logement le plus accessible financièrement, à savoir celui qui est offert dans les quartiers populaires.

Les évolutions naturelles sont prégnantes. Les évolutions induites par la désertification médicale en milieu rural particulièrement risquent d'accélérer davantage encore ce phénomène des transferts sur nos quartiers. Il est à noter que 72 % des occupants sont propriétaires contre 57 % pour les autres ménages de plus de soixante ans et que, parmi ceux-ci, 67 % sont en logements individuels.

Un tel contexte amène la population à une prise de conscience de ce qui l'attend. On assiste de plus en plus à des anticipations et à la préparation à la retraite. La retraite en regard de la question du logement n'est pas subie. C'est ainsi que nombre de personnes âgées rejoignent les villes centres qui proposent divers services pour permettre aux personnes âgées de vieillir dignement. Ce phénomène s'amplifiera dans les années qui viennent en

fonction de l'aménagement du territoire ou plutôt, devrait-on dire, du déménagement du territoire.

La mise en conformité du logement est également une impérieuse nécessité. Dans le cadre de l'OPAH ou du logement social, des demandes, en nombre croissant, émergent, car les personnes anticipent de plus en plus souvent.

Un autre élément est à prendre en compte : il s'agit du départ des métropoles. Les personnes quittent les très grandes villes qui sont caractérisées par un rythme soutenu, dont l'environnement est plutôt stressant, pour rejoindre des villes moyennes plus accessibles, plus apaisantes, au cadre de vie plus accueillant. Ce mouvement s'opère parallèlement au départ du monde rural. Les villes de centralité ou villes moyennes qui accueilleront les personnes de plus de soixante ans ont de beaux jours devant elles !

Ces villes auront une lisibilité financière très contrainte dans les prochaines années et devront faire des choix. L'accompagnement du vieillissement représentera pour elles des dépenses, mais aussi des recettes. Une concurrence jouera entre les villes, entre celles qui seront très offensives et qui géreront comme elles le peuvent leur budget. Nous assisterons à une certaine disparité dans la capacité de ces villes à faire face à ces mouvements de population.

D. Les réformes structurelles

L'habitat : l'adaptation du parc existant est une réalité. La disparition des Palulos constitue un lourd handicap, parce que les aides à l'amélioration du logement étaient appréciées. C'est aujourd'hui une très grande difficulté pour les bailleurs. On voit apparaître de plus en plus de constructions neuves à l'initiative des particuliers, mais leur financement repose sur des produits financiers. Le contexte de l'habitat évolue donc différemment selon que l'on est dans le privé ou dans le public.

Dans le privé, il existe très souvent des dispositifs d'accompagnement. Dans notre département de l'Indre, un programme d'intérêt général réunit le Département, l'Anah, les caisses de retraite, les collectivités et les EPCI. Les projets sont soutenus par l'État sous forme de réduction d'impôts. C'est ainsi que les habitants sont en mesure d'apporter des améliorations à leur logement et de faire face aux besoins. En outre, des préconisations sur la construction en rez-de-chaussée sont instruites dans les programmes privés.

Dans le parc public, les organismes bailleurs ont travaillé à un plan stratégique du patrimoine, mis en place une convention d'utilité sociale, la CUS, qui doit permettre de faire face à l'évolution du peuplement du patrimoine ainsi qu'au vieillissement de la population. Ces documents sont actuellement malmenés en raison du nouveau contexte financier pour 2011 et 2012, qui voit l'enveloppe budgétaire fléchir de 2 %. Ces cadrages opérés avant l'été sont susceptibles d'arbitrages au cours des prochains mois.

À noter que l'adaptation des logements participe à la valorisation du bien, ce qui induit une hausse de la fiscalité pour le ménage. Des familles, qui ont des budgets serrés et qui sont très justes pour payer le loyer malgré les aides, risquent, si des améliorations sensibles sont apportées à leur logement, de voir leur équilibre financier basculer.

S'agissant de la mobilité, la loi 2005 sur le Handicap fait obligation aux EPCI de mettre en place un schéma directeur d'accessibilité et aux villes des plans « accessibilité, voirie, équipement ». Les EPCI et les communes sont assujettis à des cadres structurés d'obligations en faveur de la mobilité. Dans les temps qui viennent, ils devront mettre à jour ces documents, les faire valider et engager des actions. Le contexte actuel ne permettra pas de mener de front l'ensemble des préconisations. Il faudra donc hiérarchiser les interventions. Par exemple, sur notre territoire, plutôt que de mener de front des interventions dans tous les domaines, il a été préconisé d'adapter une ligne de bus particulière, la plus fréquentée, sur un axe nord-sud, notamment en la rendant accessible dans un rayon de deux cents mètres autour des arrêts de bus. Il est demandé également de veiller à la bonne

accessibilité de la voirie. Dans le cadre de ce schéma, l'objectif n'est pas de mener un travail diffus sur toute la ville, mais de concentrer les moyens de façon très lisible sur des secteurs géographiques déterminés.

E. Les autres thématiques

La thématique récurrente est celle de *l'offre d'équipements et de services*. Le choix du logement se fait de plus en plus en fonction de l'environnement. Les caractéristiques du logement ne sont pas les seuls critères de choix. La proximité des commerces, par exemple, entre en ligne de compte.

Une réflexion est posée sur *l'habitat groupé* – quel type d'habitat ? –, sur les établissements spécialisés et la question du maintien à domicile qui relève d'une problématique globale. Elle est abordée dans le schéma gérontologique quinquennal piloté par le Département. Il est important que le schéma soit le plus territorialisé possible et que, au regard de chacun des territoires identifiés, la politique menée tienne compte des populations existantes, de l'offre en logements et de l'ensemble des conditions qui vont permettre à ces logements d'être occupés et à leurs habitants de vivre dans des conditions acceptables.

D'autres secteurs mobilisent fortement les acteurs locaux.

Pour traiter de la *vie active et de la lutte contre l'isolement*, je me référerai aux actions du CCAS de Châteauroux.

Ce n'est pas parce que l'on a résolu le problème de l'environnement, de l'accessibilité au logement que tous les problèmes sont réglés. La question de la vie sociale, de la participation à la vie de la cité reste prioritaire pour garder un équilibre personnel. Par exemple, l'implication des retraités dynamiques constitue un apport très actif à la vie militante ou associative. Comme nous l'avons vu, les personnes jusqu'à 75 ans ont des connaissances et des réseaux et sont susceptibles de les mettre à disposition de structures d'insertion. La mission locale peut être un lieu intéressant où ces personnes pourront transmettre leur savoir à des conseillers ou à des jeunes. Nous encourageons donc fortement un engagement militant au service de la jeunesse et du mouvement associatif.

Il existe des systèmes de portage à domicile d'un certain nombre d'outils : les repas, certes, mais également de bibliothèques à domicile qui sont l'occasion pour ces personnes de sortir de l'isolement grâce à des visites autour de la question de la lecture publique.

Les relations de voisinage sont essentielles, avec notamment le dispositif Voisins solidaires.

Des visites à domicile sont organisées par des bénévoles ou des professionnels. Je citerai l'action « Domicile sans solitude ».

Enfin, la présence de clubs de convivialité à proximité des logements permet de garder l'esprit de camaraderie et son tissu relationnel.

Dans le cadre de ces dispositifs, de maintien du lien entre les populations, l'idée serait de territorialiser ces outils le plus possible et, sur un territoire, de bien identifier l'ensemble des lieux ressources ainsi que de les valoriser auprès de la population et des résidents. Il y a là des marges de progression en termes d'identification de l'offre auprès des publics. Nous pensons que les maisons de retraite qui sont localisées sur nos quartiers seraient d'excellents relais de cette information auprès des habitants qui vivent sur ces territoires.

La réforme passe par *l'emploi*. M. Borloo avait évoqué la création de 500 000 emplois. Nous ne les avons pas encore atteints, mais un véritable potentiel est sous-jacent en termes de création d'emplois de services à la personne. Se pose la question de la qualification et des financements de ces postes. Des personnes ont été financées, se sont qualifiées. Elles bénéficiaient d'une convention collective favorable, mais les personnes qui devaient faire appel à ces aides ne pouvaient pas faire face au surcoût de ces postes.

Enfin, *l'aide aux aidants* est une question de plus en plus importante. Des enfants aident leurs aînés, qu'il faut accompagner au fil des phases difficiles qu'ils traversent.

Voilà rapidement brossées les pistes de travail.



X. Conclusion

Gilles LEROUX, délégué territorial adjoint de l'Anru pour le département de la Vienne, directeur départemental adjoint à la DDT de la Vienne

Au nom du Préfet de la Région Poitou-Charentes, Bernard Tomasini, M. **Gilles Leroux** remercie Villes au Carré qui permet un lieu de réflexion, puis l'assistance pour sa participation et la qualité des travaux de la journée.

Il fait une mention spéciale au projet d'immeuble intergénérationnel. À ce titre, il félicite l'opérateur Sipéa qui aide à la mise en œuvre du projet et le centre socioculturel qui apporte sa logistique, relevant toute l'importance des solidarités actives et des partenariats. Toutefois, il fait part de son étonnement quant à l'image de la rénovation urbaine à Poitiers, car il a été quelque peu surpris de la façon dont les acteurs locaux percevaient l'action de l'Anru. L'Anru ne fait pas un préalable de la démolition ou du déplacement des personnes des quartiers. Si son action est perçue ainsi, il convient de modifier cette vision. Il insiste sur le fait que l'Anru a pour préoccupation première la vie des habitants dans les quartiers, la création autour du levier de la reconstruction qui n'est qu'une image qui caractérise physiquement l'action de l'Anru. Après la construction, l'Anru réfléchit pour que la vie dans ces quartiers soit à l'image de ce qui a été souhaité par tous. Preuve en est les expériences d'habitats intergénérationnels, qui intègrent le vieillissement à l'ensemble des problématiques, y compris du logement. À travers un projet comme celui de l'immeuble intergénérationnel à Poitiers, la notion de mixité sociale retrouve tout son sens. Il faut favoriser l'accès des seniors à un logement adapté, à des services de proximité et ce dans le cadre d'une réflexion qui intègre l'environnement sociétal.

Comparé aux autres projets, l'immeuble intergénérationnel de Poitiers présente la particularité d'avoir été porté à l'origine par un quartier, par la diversité des origines et la sensibilité des personnes. C'est un gage de succès et c'est un projet qui méritera d'être suivi dans le temps.

L'État et ses partenaires ne se contentent pas de prendre en compte le vieillissement dans les quartiers de rénovation urbaine, le vieillissement étant aussi une problématique du milieu rural. Là encore plus qu'ailleurs, l'accès à des dispositifs comme la santé, les commerces... devient crucial, faute de transports collectifs. C'est pourquoi l'État et ses opérateurs, notamment l'Agence nationale pour l'habitat, se sont lancés dans plusieurs programmes.

La loi de 2005 sur l'égalité des chances et la participation à la citoyenneté des personnes handicapées impose aussi la prise en compte des mobilités réduites et a posé le principe d'une ville accessible à tous en 2015. Le Préfet est absent, car il clôture précisément un après-midi de travaux sur la mise en œuvre de la loi sur l'égalité des chances dans les communes de la Vienne, soulignant ainsi l'importance que l'État accorde, non pas à la mise en œuvre technocratique de la loi, mais à sa nécessaire mise en œuvre en accord avec les collectivités comme une nécessité, car la considérer comme une obligation revient à commettre une erreur fondamentale. Il faut prendre en compte le fait que ce sont 25 % de la population, bientôt 30 %, y compris chez les bailleurs sociaux, qui ont plus de soixante ans.

M. Gilles Leroux ne peut qu'encourager l'assistance à poursuivre le travail engagé sur le vieillissement. Il l'enjoint à profiter des opérations Anru pour en faire un levier et percoler des idées. Le laboratoire d'idées qui est à l'initiative des opérations de rénovation urbaine doit servir la réflexion, les travaux menés et les expérimentations proposées, avec les moyens mobilisés dans le cadre de l'ANRU partenaire. Le projet de Poitiers représente 186 millions d'euros, 16 millions d'euros pour l'Anru. L'Anru seul n'est rien ; inversement, les projets sans l'Anru ne pourraient voir le jour. Ce sont d'importants moyens mis en œuvre par une multitude de partenaires. Il convient de profiter de cette mobilisation des partenaires pour créer des projets, pour récolter les idées et ne pas se limiter au label Anru pour prendre en compte le problème du vieillissement. La réflexion doit servir à d'autres situations. En effet, il ne faut pas s'arrêter aux seules problématiques des programmes de rénovation, même s'ils sont porteurs. Il

est nécessaire de viser plus loin et, à cet égard, la réflexion et les travaux des acteurs présents sont nécessaires, y compris dans des quartiers qui ne relèvent pas de la rénovation urbaine. Et pourquoi pas développer des réflexions sur de nouvelles formes d'habitat comme sur l'organisation en milieu rural qui reste un vrai problème ?

Avril 2011

Pour aller plus loin :

- [L'habitat solidaire, troisième voie du bien vieillir chez soi](#), article d'Anne LABIT publié le 10 décembre 2010 sur www.innovcity.fr
- [Vieillir dans les quartiers populaires. Un enjeu de politique publique](#)
Profession Banlieue, septembre 2010, 145 p.
Comment les besoins des personnes âgées en situation précaire sont-ils pris en compte au niveau local par les bailleurs et les villes? Quels sont les enjeux du vieillissement de la population en termes de politiques publiques territoriales? Quel accompagnement spécifique doit-on mettre en place ? Quel peut être le rôle des organismes HLM dans le maintien des personnes âgées à leur domicile?

Retrouvez tous les éléments de la rencontre du 19 octobre 2010 « *La prise en compte du vieillissement dans les quartiers en rénovation urbaine* » (documents du dossier des participants, supports de présentation des intervenants, liens complémentaires...) sur notre site internet, rubrique [Thématiques d'actions / Rénovation urbaine](#)

Contact :

Villes au Carré

4, allée du Plessis

37000 TOURS

Tél. : 02 47 61 11 85 – Fax : 02 47 20 72 87

Mail : villesaucarre@villesaucarre.org

www.villesaucarre.org – breves-villesaucarre.blogspot.com



Centre & Poitou-Charentes

Des ressources pour agir

DES RESSOURCES POUR AGIR

Villes au Carré est un centre de ressources pour les acteurs de la politique de la ville et du développement territorial des régions Centre et Poitou-Charentes.

Il fait partie du réseau national des vingt centres de ressources de la politique de la ville. Il a été créé en 2009 à Tours sous forme associative, après dix-huit mois de préfiguration.

MISSIONS

- **Former et mettre en réseaux** les acteurs de la ville, par thématiques ou par fonctions.
- **Produire de la connaissance territorialisée** à partir des expériences de terrain, de l'observation et de l'évaluation.
- **Assurer une veille mutualisée et diffuser** des informations utiles.
- **Faciliter le débat** entre chercheurs et praticiens, avec l'appui des universités de Tours, Orléans, Poitiers et La Rochelle.

TERRITOIRES

Régions Centre et Poitou-Charentes



Villes au Carré
4, allée du Plessis - 37000 Tours
Tél. : 02 47 61 11 85 - Fax : 02 47 20 72 87
Mail : villesaucarre@villesaucarre.org

Site : www.villesaucarre.org
Blog d'actualités: breves-villesaucarre.blogspot.com