

BIEN VIEILLIR CHEZ SOI EN HLM : QUELS ENJEUX ?



LE COMITÉ PROSPECTIF

Depuis janvier 2024, les émissions de Paroles Libres sont préparées par Dominique Belargent, ancien responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'Union sociale pour l'habitat, et le comité prospectif de Paroles Libres de l'Apols composé de :

- Loïc Bonneval, Maître de conférences en sociologie à l'Université Lumière Lyon 2, chercheur au Centre Max Weber
- Claire Carriou, Professeure à l'École d'urbanisme de Paris, Chercheuse au Lab'Urba
- Jean-Pierre Comte, Président de Polylogis SAS
- Pascal Friquet, Président du directoire du Logis familial varois et du Logis familial, Groupe 1001 vies habitat
- Matthieu Gimat, Maître de conférences en aménagement et urbanisme, Chercheur au laboratoire Géographie-Cités
- Dominique Hoorens, économiste, ancien Directeur des études de l'USH
- Marie-Christine Jaillet, Directrice de recherche au CNRS
- Franck Martin, Directeur Général de l'Apols et de l'École de la rénovation urbaine
- Aïcha Mouhaddab, Directrice Générale de l'AURA Hlm
- Audrey Pelan, Responsable communication, Directrice du projet Paroles Libres
- Patrick Sciberras, Directeur Général de la coopérative Hlm Keredes
- Patrice Tillet, Directeur Général du Groupe Arcade-VYV
- Marie-Laure Vuittenez, Directrice générale d'Habitat & Métropole, Présidente de la commission Quartiers, sécurité, emploi de l'USH



5 JUIN 2026

PARTIE 1 : L'ENTRETIEN

Impossible de ne pas voir l'actualité forte, même préoccupante, du nouveau sujet choisi par l'Afpols pour son émission enregistrée dans le studio de l'association en compagnie de deux invités. Il s'agissait du vieillissement de la population, un choc démographique majeur qui interroge tous les aspects des sociétés contemporaines, économique, social, même politique et avec lequel il faudra compter dans les années à venir. D'autant que le nombre des naissances dans ces pays tend à diminuer. Sans surprise, en France, l'habitat social, plus encore que le logement en général, est concerné par le phénomène ; rien de nouveau pour lui, il s'en préoccupe depuis plusieurs années.

Des initiatives ont déjà été prises par le mouvement Hlm d'autres sont à venir. Longtemps le parc social a accueilli des ménages assez jeunes avec leurs familles. Plus jeunes en tout cas que l'ensemble de la population. Mais cette période est révolue. Aujourd'hui, 21 % des locataires ont entre 50 et 59 ans, 30 % ont plus de 60 ans et 15 % ont plus de 75 ans. En dépit du grand nombre d'EHPAD dont dispose notre territoire, près de 90 % des personnes âgées déclarent vouloir vieillir à domicile. Le vieillissement, chez soi ou dans l'habitat intermédiaire, est devenu un enjeu qui mobilise beaucoup d'énergie et suscite beaucoup de désirs.

Dès lors quels sont les enjeux du « bien vieillir en Hlm » ? La question était posée à l'intervenant, Dominique Argoud, sociologue, enseignant chercheur à l'Université de Paris-Créteil-Val de Marne et à sa discutante, Delphine Baudet-Colinet, directrice adjointe en charge du pôle clientèle et politique sociale à la direction des politiques urbaines et sociales de l'USH.

Encore étudiant, Dominique Argoud, avait choisi comme sujet de thèse : « Territoire, habitat et vieillissement ». Pourquoi décidait-il si tôt de s'intéresser à la vieillesse ?

« C'était il y a longtemps en effet, sourit-il, au XX^e siècle ! » Ils n'étaient pas nombreux alors dans le champ de la sociologie sur ce thème. Aujourd'hui, il est monté en puissance et attire davantage de chercheurs. Pour sa part, sa recherche portait sur les politiques publiques ; elles étaient encore émergentes et les problèmes de dépendance et de perte d'autonomie dont on parle aujourd'hui n'étaient pas aussi aigus. Sans doute a-t-il eu une intuition sur ce qui s'est passé ensuite, dit-il, car il souhaitait entendre la parole des personnes âgées elles-mêmes. En sociologie on appelle cela relier le macro au micro, précise-t-il. Il a toujours essayé de croiser ces deux niveaux plutôt que de se spécialiser sur un seul, une voie qu'il trouve féconde pour réfléchir aux enjeux du vieillissement et avancer de la manière la plus pertinente possible.

Le titre de sa thèse contient aussi le terme de territoire. Un élément important des politiques publiques en faveur du vieillissement, confirme Dominique Argoud. Il ajoute que sa trajectoire personnelle l'a conduit à un tour de France des territoires, grâce à divers contrats sur l'enjeu du vieillissement, et lui a fait découvrir qu'on ne s'occupe pas des personnes âgées en Corse de la même manière qu'à Lille,



Brest ou Strasbourg. Sans parler du rural urbain, « un facteur encore très discriminant, juge-t-il, dans l'accompagnement de la population âgée ».

Mais quelle est aujourd'hui sa définition de la vieillesse ? A-t-il le sentiment d'une méconnaissance de cet état dans notre population ?

Au XXI^e siècle, répond-il, les sociologues restent embarrassés avec la définition de la vieillesse, laquelle, pendant très longtemps, a été considérée à partir de l'âge. Dans notre droit français, ce sont encore des critères d'âge qui donnent droit ou pas à telle ou telle prestation, selon que l'on a 60 ans, 65 ans ou plus. Or, la sociologie du vieillissement a coutume de critiquer ces seuils d'âge, considérant qu'on vieillit tout au long de sa vie.

Par ailleurs, cette vision très théorique, estime Dominique Argoud, a des conséquences concrètes : les politiques qui

ciblent cette population en tant que groupe d'âge ne fonctionnent pas pour une raison simple : ces publics ne se perçoivent pas comme personnes âgées ! Ce qui ne veut pas dire qu'ils ne se perçoivent pas comme des personnes qui vieillissent. Pour eux, ce n'est pas la même chose ! Cette nuance est importante et utile à rappeler aux politiques et à ceux qui mènent des actions dans cette direction parce que bien souvent ils échouent.

De son point de vue – et de celui des sociologues en général, précise-t-il – les deux critères majeurs généralement pris en compte ne sont pas pertinents. Ce sont d'une part l'âge, comme on vient de le voir, une variable sur laquelle historiquement on s'est toujours appuyé. D'autre part, à partir de la fin des années 90, le niveau de dépendance ou perte d'autonomie. Là encore ce critère est jugé très stigmatisant par les personnes âgées, qui veulent absolument s'en démarquer. De

fait, quand des actions sont proposées au public dépendant, elles ne s'identifient pas à lui, même si, objectivement, elles commencent à avoir des déficits fonctionnels. Pour revenir au sujet de l'habitat, perdre son autonomie ne signifie pas que l'on souhaite, encore moins que l'on doive, quitter son domicile. Loin de là.

Il l'a dit, la perception qu'ont nos sociétés de la vieillesse, du fait de sa plus forte présence, évolue. Beaucoup de discours parlent d'un âge magnifique, qui permet tant de choses, d'autres à l'inverse sont plus critiques et le considèrent comme un repoussoir.

Comment, à son avis, accueille-t-on (ou pas) les personnes âgées ?

Dominique Argoud choisit « une réponse à la normande » ; les deux visions coexistent, dit-il. D'un côté, il y a effectivement la volonté de les valoriser et de les considérer comme une ressource, notamment pour les territoires, mais de l'autre on observe objectivement un rejet de « l'âgisme », il existe bien une charge négative liée au vieillissement, de la part des autres générations. » Concernant le logement et plus largement l'habitat, le sujet implique un grand nombre d'enjeux.

En premier lieu, pense-t-il que le nombre important de personnes âgées dans le logement social est lié au creusement des inégalités de revenus et de santé, avec une population plus touchée qu'ailleurs ?

Sûrement, répond Dominique Argoud sans hésiter, c'est une réalité qu'on ne peut ignorer. Tous les acteurs du milieu Hlm connaissent le faible renouvellement de la population et le processus de vieillissement au sein du parc social. Compte tenu de l'évolution actuelle du pouvoir d'achat dans la population âgée, ajoute-t-il, rien ne laisse présager un changement.

Au contraire et le secteur le sait bien. Dès lors, la difficulté pour le logement social est de prévoir un nombre suffisant de logements, ce qui conduit à la question de leur adaptation. Il s'agit de savoir comment assurer la protection des personnes vieillissantes chez elles. C'est en effet un énorme défi, confirme Dominique Argoud mais, nuance-t-il aussitôt, poser la question de cette manière c'est adopter une vision qu'il dénonce depuis longtemps. Il s'en explique. La plupart des politiques en direction des personnes âgées ont été justement des politiques de protection : « On a toujours voulu faire le bien des personnes les plus vulnérables, les plus âgées ou celles en situation de handicap. Ces logiques de protection ont évidemment une intention positive mais elles ont aussi un effet pervers : elles ignorent les demandes réelles, en décidant à la place des intéressés ! »

S'ils veulent rester chez eux, poursuit-il, c'est parce qu'ils tiennent à leurs habitudes, à un certain confort qui leur apporte du bien-être. Mais une autre composante revient de manière systématique dans toutes les enquêtes effectuées auprès d'eux, c'est leur besoin de liberté ; ils veulent disposer d'un espace pour faire ce qu'ils veulent quand ils le veulent ! Or, cela peut entrer en contradiction avec les logiques de protection décidées pour eux par des tiers. Cela peut même conduire à l'inverse, ajoute Dominique Argoud, vers des prises de risque parce que rester à domicile c'est aussi prendre des risques. Mais notre vie à tous, quel que soit notre âge, n'est-elle pas une prise de risque permanente, plus ou moins forte évidemment selon nos personnalités ou notre capacité à faire face ? Il faut se méfier de vouloir faire le bien des gens à leur place !

« Il faut se méfier de vouloir faire le bien des gens à leur place ! »

Autre point : les bailleurs du logement social pratiquent depuis déjà longtemps l'adaptation des logements et ils sont en permanence à la recherche d'innovations, par exemple avec les outils numériques. Ceux-ci rendent des services mais ne peuvent-ils aussi poser des problèmes quant à leur utilisation ?

Dominique Argoud n'est pas d'accord : ces outils, même imposés, sont bien acceptés en général, répond-il. En revanche, il fait une nette distinction entre l'adaptation du logement et celle de l'habitat. Une nuance sémantique qui peut paraître infime mais qui est importante à ses yeux. On a trop souvent envisagé l'adaptation à l'échelle du seul logement. C'est bien sûr indispensable, le milieu de l'habitat social connaît bien, par exemple, le problème de l'aménagement des sanitaires. Mais c'est insuffisant, c'est agir à un niveau bien trop limité, estime-t-il. « Vivre chez soi, c'est occuper un logement qui se trouve lui-même sur un territoire donné ».

La notion du territoire doit faire partie du débat. Le logement n'est pas situé ex nihilo. Si l'on ne s'occupe que de son adaptation, on réduit énormément la notion du chez soi. Or celle-ci ne peut pas être déconnectée de l'environnement. Cela signifie, insiste Dominique Argoud, que « penser au confort d'un logement pour une personne âgée c'est aussi penser à son besoin d'en sortir ! » Parce qu'elle n'est pas forcément condamnée à rester chez elle !



« Penser au confort d'un logement pour une personne âgée, c'est aussi penser à son besoin d'en sortir ! »

Concernant l'aménagement extérieur, reprend-il, il faut signaler une évolution significative des politiques publiques, avec la loi de 2015, d'adaptation de la société au vieillissement, qui consiste justement à déplacer le regard pour intégrer davantage cette population dans la vie sociale du territoire. Pendant très longtemps, ajoutait-il, les personnes concernées n'ont guère été consultées mais ce n'est plus le cas, la société change. D'ailleurs, « ce n'est pas un hasard si aujourd'hui on parle d'habitat plutôt que de logement ». C'est bien la preuve pour Dominique Argoud d'un glissement sémantique, même s'il reste différencié selon les acteurs ; certains y sont plus sensibles, d'autres ont une vision

plus restrictive. Mais cet élargissement du spectre va quand même dans le sens de l'histoire : se soucier davantage du point de vue de la personne, comment elle se représente son environnement, hostile ou au contraire convivial et capable de favoriser son autonomie.

On le voit même dans les méthodes pratiquées aujourd'hui, dit-il encore, par exemple la carte mentale, qui permet de représenter visuellement et de suivre le cheminement des idées. Elle est de plus en plus utilisée par les sociologues. Les géographes aussi sont de plus en plus présents dans les analyses du vieillissement où l'on demande aux gens de se représenter leur environnement avec un dessin. Et où l'on observe des différences énormes, à logement identique, selon la capacité de l'environnement à être accueillant ou hostile !

Que souhaitent le plus souvent les personnes vieillissantes comme environnement extérieur ?

Ce qu'elles souhaitent, répond Dominique Argoud, sera évidemment très variable d'un territoire à l'autre, d'une personne à l'autre, en fonction de son milieu social et même de son sexe. Il rappelle au passage qu'un très grand nombre sont des femmes, souvent veuves. Au niveau global, estime-t-il, le renversement de perspective depuis la loi de 2015 a permis de mettre au débat public des thèmes tout à fait absents auparavant. Ce qui ne veut pas dire qu'ils n'existaient pas. Le premier d'entre eux, c'est le lien social, la peur de l'isolement et de la solitude. Aujourd'hui, beaucoup de travaux prennent en compte cette problématique qui était absente des débats. Le deuxième c'est la mobilité, pouvoir se déplacer hors de son logement. L'accès à la vie sociale, aux commerces, aux loisirs est aussi devenu



un thème crucial, d'autant plus que la fermeture de petits commerces n'est pas sans conséquence pour les personnes les plus vulnérables. On voit que sur ces thèmes aujourd'hui, on ne peut plus faire l'impasse. Ils font partie de l'élargissement général, on sort du logement pour intégrer des problématiques périphériques tout aussi importantes, dès lors qu'on interroge les gens sur leur vie quotidienne.

Au-delà de ces avancées, où sont les marges de progression ? Que demande-t-il aujourd'hui aux politiques publiques ?

Un engagement plus fort, répond-il, puisqu'on a heureusement changé de référentiel et de manière de voir les choses. Ce ne sont pas juste des idées ou une orientation politique, il faut une mise en œuvre concrète. Il n'ignore pas que cela nécessite des moyens importants. Si on veut faciliter la lutte contre l'isolement, le maintien à domicile dans un chez soi effectif, cela va supposer des services nouveaux, avec des porteurs de projets, des financements aussi. Il constate que le parc social ne veut pas renvoyer tout ça sur le marché et il s'en félicite car c'est, à son avis, une façon intéressante de réfléchir à la question. Malheureusement, regrette-t-il, avec le succès de la Silver economy on se focalise sur l'approche marché et moins sur le contact direct... Problème : le marché ne peut fonctionner qu'avec une population solvable. Or une partie de la population âgée ne dispose pas des moyens suffisants pour recourir aux belles choses promises aujourd'hui par la Silver economy !

Du côté du logement social, comme il l'a dit, on ne découvre pas la question du vieillissement et cela fait des années que les bailleurs prennent des initiatives et expérimentent des solutions. Avec des différences selon les cultures propres à chaque institution.

Certains par exemple sont très en pointe sur la sensibilisation de leurs collaborateurs et de leurs locataires. Les territoires aussi ont des dynamiques qui leur sont propres. Parfois, le bailleur ne prend pas seul une initiative, il trouve sur un territoire donné un élan favorable à cette prise en compte élargie de la question du vieillissement.

Des actions évidemment loin d'être généralisées. Cela interroge sur ce qu'il faudrait faire pour étendre ce que Dominique Argoud appelle la culture gérontologique, un grand mot pour désigner tout simplement une réelle sensibilisation, au-delà des chiffres cités en introduction sur le nombre de personnes âgées, leurs revenus, le plus grand nombre de femmes, etc. Réfléchir aux fondements de la culture gérontologique, avec un regard plus anthropologique sur la personne, son rapport au chez soi, cela veut dire sensibiliser l'ensemble des acteurs à une approche plus humaniste du vieillissement, pas seulement technique ou quantitative, mais qualitative.

Des propos illustrés par un travail récent de Dominique Argoud sur « la politique de soutien aux aidants en France », qu'il désigne comme « une articulation non aboutie avec le milieu associatif ». Oui, confirme-t-il, les aidants font partie des invisibles. Le but d'une culture gérontologique, c'est justement de rendre visibles ces soutiens. Aujourd'hui, le maintien à domicile pour des gens en perte d'autonomie est assuré par des services d'aides spécialisés. Les chiffres sont très précis sur le nombre d'heures fournies par semaine pour une personne âgée en perte d'autonomie. Ils sont bien en deçà de l'apport de ceux que l'on appelle les proches aidants, dont on ne parle quasiment pas. Les invisibles !

Impossible d'imaginer une aide au maintien à domicile en ignorant ce réseau informel très important, qui pourrait même être mis à mal par des actions inopportunes, estime Dominique Argoud, « parce qu'il ne s'agit pas de casser les dynamiques qui existent déjà, trop souvent ignorées ou pas assez considérées. »

Reste une question centrale pour les organismes, après ces propos qui interpellent au-delà des aspects strictement économiques. Ils savent que quitter un logement peut être vécu comme un drame mais ils n'en sont pas moins devant une difficulté majeure quand des appartements T4 ou T5 restent occupés par une personne seule, alors que tant de familles avec de jeunes enfants attendent un plus grand logement. Des situations de plus en plus courantes, liées au manque de logements. Là encore, Dominique Argoud réagit en sociologue ; il n'ignore pas cette difficulté mais répète qu'avec l'âge les

sentiments de fragilité et de vulnérabilité ont tendance à croître fortement, de même que le besoin de continuité biographique. Ce qui explique les réticences à quitter un logement malgré des signes objectifs de perte d'autonomie. Il faut y prendre garde.

« Quitter un logement peut être vécu comme un drame. »

PARTIE 2 : LE DÉBAT

A l'issue de cet échange, Delphine Baudet-Colinet vient rejoindre Dominique Argoud pour apporter ses propres observations et le point de vue de l'USH. Sans surprise, elle confirme que le vieillissement est un sujet de préoccupation important pour les bailleurs sociaux, dont beaucoup sont déjà largement engagés et qu'il se pose avec plus d'intensité depuis quelques années.



Elle relève deux éléments nouveaux : la massification, avec l'accélération des enjeux autour du bien vieillir et la manière dont les organismes se mobilisent pour y répondre.

Pardon de revenir sur les catégories d'âge que vous critiquez, dit-elle à Dominique Argoud, mais elles comptent pour nous dans l'analyse et le raisonnement, même s'il est vrai, reconnaît-elle, que « cette première entrée est très incomplète pour rendre compte des besoins et des attentes ». Elle confirme qu'il faut parler maintenant des évolutions : l'adaptation du logement a longtemps été le premier sujet mais elle n'est plus seule. Les bailleurs aujourd'hui développent une approche beaucoup plus globale et se posent de nouvelles questions : comment, par exemple, recueillir les besoins des locataires concernés ? Car Delphine Baudet-Colinet souhaite apporter une précision importante : le plus souvent ces personnes ne se manifestent pas spontanément ! Il faut engager les démarches nécessaires pour aller vers elles. Heureusement, le secteur a beaucoup appris à ce sujet et il progresse encore, assure-t-elle.

L'autre mission dont elle veut parler c'est l'accompagnement des trajectoires résidentielles. Le bailleur doit pouvoir proposer les meilleures solutions. Dans la plupart des cas il privilégie l'adaptation du logement et le maintien à domicile mais parfois des formules alternatives, par exemple d'habitat inclusif, peuvent se révéler intéressantes, même souhaitables pour certaines personnes. Enfin, ajoute-t-elle, il faut aussi mentionner les services, lesquels sont souvent synonymes de lutte contre l'isolement, une autre réalité importante qui questionne fortement le rôle et la place du bailleur auprès des locataires. Au-delà des aménagements techniques, jusqu'où peut-il aller ?

Quel partenariat doit-il nouer ? Plusieurs points soulevés par Dominique Argoud l'ont interpellée. Sur la définition du public senior d'abord ; on voit bien, dit-elle, qu'il nous faut agir dans la dentelle avec lui puisqu'il n'est pas homogène et qu'il exprime des besoins divers mais le bailleur, lui, est confronté à la nécessité de massifier ses actions. Comment massifier quand on doit agir au cas par cas ? C'est un premier paradoxe.

Quant à ce qu'a dit le sociologue sur les territoires et leur rôle déterminant pour accompagner les organismes, c'est un point très intéressant, juge-t-elle, qui pose la question des compétences : qui fait quoi au niveau local et qu'attend-on des bailleurs ? L'USH, pour sa part, veut accompagner et valoriser les actions qu'ils engagent. Elle mentionne par exemple le concours « Hlm partenaires des âgés », organisé tous les deux ans avec les Caisses de retraite, la Banque des



Territoires et la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) qui met en avant diverses expérimentations et les diffuse le plus largement possible. Elle invite à ce propos à consulter le dossier de l'accompagnement du vieillissement au Centre de ressources de l'USH.

Dominique Argoud connaît ce type d'actions. Bien sûr, dit-il, le monde Hlm prend des initiatives depuis plus de 30 ans. Ce qui change la donne, c'est la plus grande sensibilisation aujourd'hui de l'ensemble du monde de l'habitat social ; en lien bien sûr avec le travail effectué mais aussi parce que le cadre politique a évolué, « Et ça, c'est la bonne nouvelle ! » Un mot n'a pas encore été cité, relève-t-il, c'est l'approche domiciliaire. De quoi s'agit-il ? D'une orientation définie par l'État lui-même, avec la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie. Il constate qu'après les opérations du début des années 2000, lancées à droite ou à gauche, dans le désordre, on se dirige maintenant vers une diffusion beaucoup plus large du référentiel. Cette approche domiciliaire est bien le signe que tout cela va dans la bonne direction et il se félicite de l'encouragement croissant des pouvoirs publics. Cela ne suffit pas, conclut-il, mais confirme son sentiment de verre à moitié plein.

Delphine Baudet-Colinet partage ce constat, les choses avancent. Sur l'appréciation des besoins, elle est d'accord aussi : personne ne souhaite se retrouver enfermé dans une catégorie, dès le moment où il passe un certain âge ! Les bailleurs le savent bien, assure-t-elle, ils le vivent au quotidien. Mais lors des campagnes d'appel auprès des seniors, elle note que ceux-ci se montrent le plus souvent heureux qu'on vienne prendre de leurs nouvelles. D'autres peuvent d'abord trouver cela un peu intrusif avant de se dire : « Au fond, j'ai fêté mes 70 ans, je

suis content de recevoir un appel de mon bailleur pour savoir si j'ai besoin de transformer ma baignoire en douche ! » Que pensez-vous de ces réactions ? demande-t-elle à Dominique Argoud. Et pour aller plus loin comment envisagez-vous le profil des seniors à l'avenir ? Pour sa part, elle est convaincue que les personnes âgées ne seront plus les mêmes dans vingt ans, qu'elles exprimeront d'autres choix résidentiels, peut-être même le désir de cohabiter avec d'autres, ce qui n'était pas du tout dans l'idée des générations précédentes.

Il est toujours difficile de savoir de quoi demain sera fait, observe Dominique Argoud en retour : « Nous ne sommes pas des futurologues mais nous pouvons quand même identifier des tendances. » Deux d'entre elles lui paraissent très fortes et même le fascinent. L'une, qu'il a déjà signalée, la revendication de l'autonomie : « Je veux garder la maîtrise de ma vie ! ». Un signal important car il permet de comprendre les nombreuses situations de non-recours. Des enquêtes existent sur le sujet. Le non-recours est le plus souvent motivé par une crainte : « je préfère ne pas être identifié et qu'on ne vienne pas m'imposer des choses que je ne pourrai pas refuser ! » Au-delà des réactions actuelles, cette attitude, assure Dominique Argoud, ira en grandissant. La valeur autonomie deviendra très importante pour les prochaines générations.

Il est plus prudent en revanche sur la cohabitation, mentionnée par Delphine Baudet-Colinet. Il se méfie d'un thème médiatique comme celui-ci, souvent l'arbre qui cache la forêt. Mieux vaut attendre de savoir, dit-il, si ces microphénomènes deviendront la norme ou s'ils sont sur-valorisés parce qu'on aime penser qu'il y aura plus d'entraide et de solidarité demain ! Ce dont il n'est pas du tout certain.

Il observe avec attention toutes ces tendances et maintient qu'il préfère n'en retenir que deux, bien identifiées celles-là, la préservation de l'autonomie, une constante dont il vient de parler et la deuxième, le rapport au temps. Celui-ci est en pleine évolution, d'après ses propres enquêtes auprès de publics de 60-75 ans. Auparavant, dans la population âgée, le rapport au temps se limitait au court terme, avec un certain fatalisme : « Adviennent que pourra ! ». Aujourd'hui, on sent beaucoup plus dans les nouvelles générations une volonté d'anticiper et d'adapter leur mode de vie. Mais il ne s'agit plus d'une adaptation liée à la peur de la perte d'autonomie, il s'agit davantage d'améliorer un confort d'existence, au fur et à mesure de l'avancée en âge. Une différence subtile en apparence mais extrêmement intéressante, juge Dominique Argoud, dans l'évolution générationnelle qui s'opère.

Delphine Baudet-Colinet rappelle les situations que rencontrent les bailleurs au quotidien, au contact des personnes âgées. Souvent, il leur faut agir dans l'urgence parce qu'un accident de la vie est survenu, qu'on ne peut plus attendre alors que justement on n'a pas eu cette phase d'anticipation. Les bailleurs engagent des politiques d'adaptation sur le patrimoine parce qu'ils voient bien que la courbe démographique est ce qu'elle est. En même temps, il leur faut répondre rapidement quand le locataire se dit prêt à faire des travaux d'adaptation et vient les solliciter. Pour ces raisons, beaucoup d'organismes souhaitent anticiper et accompagner les personnes pour les amener à l'idée qu'il serait opportun de prévoir des changements dans leur logement. Elle aimerait l'avis de Dominique Argoud. Comment les organismes peuvent-ils mieux travailler là-dessus ? Vous avez beaucoup insisté sur la parole des locataires, lui dit-elle.

Mais les organismes constatent souvent, y compris dans les enquêtes de satisfaction, que les locataires ne se manifestent pas spontanément ; il faut aller les chercher, tout en veillant à ne pas être intrusif, à garder le bon positionnement. Cela implique de développer de nouvelles compétences, des services dédiés à la prise de contact afin d'établir un lien de proximité et de faciliter les échanges. Elle trouve paradoxal d'entendre parler d'une politique patrimoniale pour massifier l'adaptation quand les personnes concernées ne sont pas toujours prêtes à accepter de telles démarches ! Vous avez tout à fait raison de vous poser ces questions, réagit Dominique Argoud, ajoutant que « c'est bien pour cela qu'il trouve le monde de l'habitat social si intéressant ». Avec un public plus difficile, du fait de ses faibles ressources, les résistances sont plus fortes que dans la population générale. Il reconnaît que cette particularité du public de l'habitat social complique sans doute les évolutions dont il est question.

Il aime citer une initiative pour lui très éclairante, observée lors d'une recherche comparative France-Québec sur les personnes âgées. Au Québec, expose-t-il, le ministère a ouvert une ligne budgétaire pour développer ce qu'on appelle là-bas des ITMAV, c'est-à-dire des interventions du milieu auprès des personnes vulnérables. L'objectif est de financer des postes de travailleurs sociaux chargés de sortir de la seule gestion et d'établir une relation de confiance avec ces personnes ; le mot clé pour des publics plus résistants, c'est la confiance. Un personnel dédié pour aller vers, selon la terminologie française, est une manière intelligente d'agir parce qu'il peut jouer le rôle très utile du médiateur. Ce qui amène une question pour le logement social, est-ce aux bailleurs eux-mêmes de faire cela ou à d'autres acteurs ?



Peut-être, suggère Dominique Argoud, leur faut-il inventer un nouveau métier... Et donc trouver des modes de financement pour cela ! En l'état actuel de sa réflexion, l'idée lui plaît, elle convient bien à un public qui n'est pas spontanément dans le recours. Delphine Baudet-Colinet approuve mais relève aussi la question des investissements nécessaires. Il y a bien un enjeu de financement de l'accompagnement, à ajouter aux différents travaux d'aménagement du lieu d'habitation. Les bailleurs, dit-elle, en font le constat tous les jours puisque dans leurs frais de gestion une part est déjà réservée à la gestion sociale des organismes Hlm. Elle note que cette part a tendance à augmenter parce que les besoins sont importants et que les personnels sont de plus en plus amenés à y répondre.

Au sujet de la mutation vers un logement plus petit, ajoute-t-elle, bien sûr cela ne se fait pas du jour au lendemain : il faut

des contacts réguliers avec la personne, comme pour les travaux d'adaptation ou la lutte contre l'isolement. Elle veut citer une initiative intéressante, lancée par la DGCS, un appel à manifestation d'intérêt sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, afin de financer des postes pour l'accompagnement, dans ces quartiers confrontés à une forte concentration de public âgé. Au-delà des interventions sur le bâti, le projet est d'engager des personnels pour animer, créer de l'échange et du lien social. Nous verrons, dit-elle, ce que donne cette expérimentation qui couvre une vingtaine de territoires. Et qui pointe aussi le sujet du financement de l'accompagnement.

Dominique Argoud renchérit. Un des problèmes du changement de référentiel actuel au niveau politique, c'est bien le manque de financement. Les moyens mis en œuvre par la puissance publique depuis 4 ou 5 ans pour rendre opérationnelle

une réorientation que l'on sent pourtant, sont insuffisants. Un petit quelque chose semble se dessiner avec cet appel à manifestation d'intérêt, remarque-t-il, il va dans le bon sens. Reste à savoir si cela restera une expérimentation, comme il y en a eu d'autres par le passé sur d'autres sujets ou si cela va amorcer une réelle orientation de la politique publique. Il approuve absolument Delphine Baudet-Colinet, on ne pourra pas agir en comptant seulement sur la bonne volonté des uns et des autres, sur des acteurs qui vont continuer à bricoler avec leurs ressources propres. Si l'on considère que c'est le sens de l'histoire, ce qui de son point de vue est le cas, il faut une inflexion forte.

« On ne peut pas agir en comptant seulement sur la bonne volonté des uns et des autres. »

Il poursuit « Toute la question est là : est-ce qu'après un certain nombre d'expérimentations positives, leur financement s'arrêtera au bout de 2 ou 3 ans, comme après un coup d'épée dans l'eau qui laissera les acteurs se débrouiller seuls ? » C'est à ce stade, ajoute-t-il, qu'on peut faire le lien entre le niveau micro, souhaitable pour les personnes concernées et le niveau macro, celui de la politique. Il l'a dit en ouverture, difficile de séparer les deux niveaux. Il faut au contraire essayer de les relier de manière la plus forte possible. En tout cas l'USH suit avec intérêt cet appel à manifestation d'intérêt, approuve Delphine Baudet-Colinet, et en attend les effets.

Elle a encore une question sur le niveau d'intervention territorial, le qui fait quoi entre les conseils départementaux à qui on a confié le rôle d'organisateur de cette politique et l'échelon intercommunal qui a la compétence de l'habitat. Les organismes, dit-elle, ont besoin d'une vision



claire, ils veulent savoir quel type d'offre proposer et où la programmer, avant de s'engager en tant qu'opérateur ? Dominique Argoud a-t-il un avis à ce sujet ?

Malheureusement non, regrette-t-il, confirmant que la situation actuelle lui paraît bien confuse, même si officiellement des services publics de l'autonomie sont censés naître dans chaque département pour mettre de l'ordre. Dès lors, comment s'en sortir ? Il observe les territoires, plus ou moins porteurs des dynamiques qui intéressent le secteur et conseille de « profiter de ceux qui veulent bien jouer le jeu pour avancer ». A ce stade, il ne voit pas de meilleure solution pour faciliter la vie des acteurs de l'habitat social localement.

Sur le développement de l'offre d'habitat inclusif, commente encore Delphine Baudet-Colinet, autre initiative prise par plusieurs bailleurs sur les territoires, on voit que cela répond à l'aspiration des personnes âgées d'accéder à des logements

autonomes mais avec des espaces communs pour éviter l'isolement. Dominique Argoud voit-il à quelles conditions il serait possible d'aller plus loin ? Je suis cela de près effectivement, répond-il, les habitats inclusifs sont la dernière strate d'innovation dans le champ de l'habitat. Une fois de plus on retombe sur la pérennité du financement, moins d'ailleurs pour l'habitat inclusif que pour l'aide à la vie partagée. Un vrai sujet sur lequel la visibilité est plus grande aujourd'hui puisque « pour une fois on dépasse les 2 ou 3 ans de financement. » Pour autant, regrette-t-il, certains départements sont en train de changer de position sur le sujet, c'est très ennuyeux. Et cela se voit tout de suite du côté des opérateurs, renchérit Delphine Baudet-Colinet. En clair, cela signifie que les organismes déposent moins de projets parce qu'ils ont moins de visibilité sur l'aide à la vie partagée. Difficile dans ces conditions de pérenniser les actions.

La bonne démarche serait de relier le micro au macro, répète une nouvelle fois Dominique Argoud, parce qu'on sent bien que l'évolution vers l'habitat inclusif, avec toute sa diversité, va dans le bon sens, qu'elle permet de concevoir des habitats intégrés à la cité. On est là dans notre thème : sortir du logement pour adopter une vision plus globale et proposer un mode de vie plus conforme aux aspirations actuelles. Mais pour cela il faut un cadre politique et plus de visibilité ; ils n'existent pas suffisamment aujourd'hui, en dépit d'un engagement au niveau national. Concrètement dans les départements, qui sont les maîtres d'œuvre de cette politique, personne n'est capable de définir ce qu'elle deviendra dans 4, 5 ou 6 ans !

Avant de conclure, Delphine Baudet-Colinet souhaite commenter un dernier point, esquissé plus tôt, au sujet des familles qui se sont installées en pleine période de construction du logement social et qui





sont toujours restées dans leur appartement, même après le départ des enfants. La sous-occupation des grands logements par des personnes âgées, souvent des femmes seules, est un sujet sur lequel les bailleurs sont largement incités à agir par les pouvoirs publics, remarque-t-elle. Mais ils ont peu de leviers et peu de moyens. Parmi les raisons qui bloquent aujourd'hui, vous avez signalé l'envie de rester dans son quartier et dans son milieu, dit-elle à Dominique Argoud. On peut évidemment le comprendre parce que c'est très structurant pour la personne. Une autre raison est que la personne qui va passer d'un cinq pièces à un deux pièces ne pourra plus recevoir sa famille. C'est pourquoi plusieurs bailleurs voudraient expérimenter la proposition d'un trois pièces au lieu de deux. Cela pourrait être un levier intéressant pour agir sur la sous-occupation, estime-t-elle. D'autant plus que par ailleurs les petits logements deux pièces sont les plus demandés ; et que sur les 2,9

millions de demandes de logement social, plus de la moitié émanent de personnes seules. Dominique Argoud pense-t-il que cette solution d'un trois pièces serait mieux acceptée ?

La réponse est prudente, il ne se trouve pas en situation d'en juger ! En revanche il trouve nécessaire, même indispensable, d'interroger les personnes pour le savoir. C'est précisément sur des sujets comme celui-là, insiste-t-il, sensibles dès lors qu'ils concernent un projet de vie, que l'analyse des réponses et des ressentis est précieuse. En sociologue il ne dit pas ce qu'il faut faire mais plutôt : « repérez dans votre réseau ceux qui proposent des choses et tentez d'analyser avec eux ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas ».

Une voie prometteuse sur laquelle Delphine Baudet-Colinet, avec l'USH, est volontiers engagée, en soutien des bailleurs.

Directeur de la publication

Franck Martin

Écriture

Dominique Rousset

Suivi de projet

Manon Grangeot, Audrey Pelan

© Afpols 2026



Association pour la formation professionnelle continue
des organismes de logement social

47 rue Popincourt - 75011 Paris. Tél. 01 40 75 52 74

www.afpols.fr