

La **DIVERSIFICATION** des logements à destination des aînés :

UN ENJEU POUR L'INGÉNIERIE TERRITORIALE DANS LES ESPACES PEU DENSES

RETOUR D'EXPÉRIENCE ET PERSPECTIVES DE RECHERCHE

Cette contribution repose sur un retour d'expérience professionnelle dans le champ de l'aménagement du territoire isérois et dresse des perspectives de recherche sur les enjeux et modalités de la diversification des logements à destination des aînés notamment par le développement du segment de logements adaptés. Celle-ci revient dans un premier temps sur la constitution de ce segment puis met en lumière la corrélation de l'enjeu de maintien de lien social avec l'enjeu d'aménagement du territoire que revêt la production de ce segment de logements. Après avoir exposé les spécificités de la production de logements adaptés dans les espaces peu denses, cette contribution fait état dans un quatrième point de l'approche iséroise de cette question par le prisme de son ingénierie territoriale.

DE LA RÉSIDENCE-SERVICE À LA DIVERSIFICATION DU LOGEMENT ADAPTÉ

Dans le cadre de l'adaptation de notre environnement au vieillissement de la population, un nouveau segment de logements apparaît au sein du parcours résidentiel des ménages. Ce segment - représentant un produit intermédiaire ou transitoire entre le domicile familial et l'établissement médicalisé pour personnes dépendantes - est fréquemment qualifié de logement adapté¹ ou encore de logement support². Celui-ci se décline à travers diverses typologies d'habitat don-



Fotolia

nant lieu à de nouvelles formes de solidarités (intergénérationnelles ou non) dont le modèle de la résidence privée pour personnes âgées s'est développé depuis maintenant de nombreuses décennies avec à titre d'exemple le concept et label des « *senioriales* ». Ces dernières trouvent aujourd'hui leur déclinaison à travers une multitude de résidences sous diverses formes et appellations. Ces résidences sont également qualifiées de résidences-services puisqu'elles intègrent un panel de services tels que des lieux d'échanges et salles communes, une conciergerie, des services paramédicaux, etc. ; mais également des espaces de loisirs et activités pour certaines d'entre elles. D'autres typologies d'habitat intégrant des logements

adaptés apparaissent également et participent de la constitution de ce nouveau segment comme les foyers intergénérationnels, les colocations du troisième âge ou encore la création d'habitats groupés. Le logement adapté fait aujourd'hui l'objet d'une hybridation foisonnante à travers une multitude de typologies d'habitats de statuts privés comme publics parfois couplés avec un programme d'EHPAD ou encore d'équipement public pour la mise en commun de services de restauration par exemple³.

LA CORRÉLATION DES ENJEUX DE MAINTIEN DU LIEN SOCIAL ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

La production de logements adaptés

relève d'un enjeu de santé et de sécurité des aînés : « *le logement est un critère essentiel du bien-être et de la sécurité des personnes âgées. Il est en partie le garant du maintien de l'autonomie. Un logement adéquat participe en effet à préserver l'indépendance des aînés et a un effet très bénéfique sur leur qualité de vie. Il est nécessaire de veiller à l'offre de choix mais aussi aux questions d'accessibilité et d'adaptation* »⁴. Si l'adéquation de ce logement adapté aux besoins des aînés est primordiale, la typologie d'habitat à travers laquelle il s'insère sur le territoire l'est tout autant. Il soulève alors à la fois des enjeux de maintien du lien social et

sibilité de demeurer sur ou à proximité du territoire de résidence familiale au regard des liens sociaux constitués et/ou à favoriser. Encore faut-il bénéficier d'une offre sur ces territoires pour éviter le risque d'isoler socialement les aînés par une réinstallation trop éloignée de leur lieu d'habitat antérieur et des relations sociales établies. La diversification des typologies d'habitat adapté soulève ainsi un enjeu d'aménagement du territoire dans le sens où elle pose la question de la production de lieux de vie pour tous et donc adaptés aux différents âges de la vie.

UNE OFFRE RÉDUITE DANS LES ESPACES PEU DENSES : LES MILIEUX RURAUX ET PÉRIURBAINS

Cette problématique du logement adapté interroge à la fois les choix résidentiels des populations et l'urbanisation actuelle

des de vie et établi des liens sociaux au cours des années voire décennies passées ? Quelle offre de logements adaptés est présente ou en cours de développement sur les territoires peu denses ? C'est précisément sur ces territoires peu denses que le montage d'opérations d'habitat en général et donc également de logement adapté présente une forte complexité. Le montage de ces opérations se heurte à de nombreuses difficultés liées à l'endettement des communes, à l'attractivité réduite de ces territoires pour les bailleurs et promoteurs et aux marchés relativement distendus qui s'y développent. Autre problématique spé-



Fotolia

d'aménagement du territoire. L'enjeu de maintien du lien social fait consensus lorsque le domicile familial perd en confort, ne devient plus adapté et adaptable à la situation de vie des aînés et que le maintien à domicile devient délicat voire impossible. Si elles permettent à chacun de conserver un domicile personnalisé et appropriable, les typologies d'habitat pour les aînés promeuvent le vivre ensemble en mettant à disposition des espaces communs et une offre de services spécifique. La socialisation apparaît comme l'une des conditions de préservation de l'« *élan vital* »⁵ des aînés. Ainsi, la production de ce segment de logements adaptés relève d'une problématique incontournable de la lutte contre l'isolement des aînés et vient se corréler aux enjeux d'aménagement du territoire puisqu'elle questionne la pos-

du territoire notamment dans les milieux ruraux et périurbains qui laissent une grande part aux déplacements automobiles, aux logements individuels et à la mise à distance de l'autre marquée par le modèle de l'habitat pavillonnaire. Ces caractéristiques - recherchées lors de la phase précédente de la vie familiale active - se heurtent aux besoins et possibilités des aînés pour lesquels les questions de proximité, d'accessibilité et de sociabilité deviennent centrales avec le troisième âge. Au regard de l'enjeu de maintien du lien social et de préservation de l'élan vital, de quels services peuvent-ils disposer et quelles aménités offrent les territoires ruraux et périurbains à nos aînés ? De quelles alternatives disposent nos aînés pour demeurer sur un territoire pour lequel ils ont développé un attachement, construit des habitu-

cifique sur ces territoires : la capacité d'absorption du marché tendant vers une envergure réduite d'opération (4/5 logements) complexifie l'atteinte de son équilibre financier en réduisant les effets d'économie d'échelle atteints pour des opérations nécessitant de l'ordre d'une quinzaine de logements.

LA DIVERSIFICATION DU LOGEMENT ADAPTÉ PAR LE PRISME DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE

Les modalités de montage d'opération de logements adaptés pour les aînés dans les espaces peu denses interrogent ainsi fortement les élus de ces territoires au regard de la complexité et des enjeux évoqués ci-avant. Le territoire isérois n'échappe pas à ces questionnements et y est fortement confronté notamment par le prisme de son ingénierie territoriale.

1. P. Dehan, 2007, L'habitat des personnes âgées : Du logement adapté aux Ehpad, USLD et unités Alzheimer, Le Moniteur, 344 p.

2. O. Masson et D. Vanneste, juin 2015, Habitat et vieillissement, inventaire des formes de logements qui supportent l'interdépendance et l'autonomie des seniors. étude réalisée pour l'a.s.b.l QUALIDOM. Université catholique de Louvain, 220 p.

3. Voir l'inventaire réalisé par O. Masson et D. Vanneste (réf ci-avant) ou le site internet Ville Amies des Aînées <http://villesamiesdesaines-rf.fr/habitat> qui recense plusieurs typologies de ces opérations d'habitat

4. Site internet ville Amies des aînés <http://villesamiesdesaines-rf.fr/habitat> consulté le jeudi 23 mars 2017

5. O. Masson et D. Vanneste, 2015, p. 11