



## Horizon 2015 : prévoir le logement de 44 000 ménages "âgés" supplémentaires

En 2015, sous l'hypothèse d'un maintien des tendances démographiques observées entre 1990 et 2005 et d'une évolution tendancielle des modes de cohabitation, la Lorraine pourrait compter 305 600 ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans, soit 43 900 de plus qu'en 2005. Cette évolution sera plus forte dans les zones urbaines que dans les zones rurales, au vieillissement plus avancé. Les ménages âgés lorrains, qui seront majoritairement à l'horizon 2015 de la projection des personnes seules, occupent des logements de grande taille, aspirent de plus en plus à devenir propriétaire d'une résidence individuelle et accèdent aux logements récents en réponse à la nécessité d'adapter le confort au vieillissement de ses occupants.

**E**n Lorraine, le nombre de ménages augmente plus vite que la population. Entre 1990 et 2005, il augmente au rythme moyen annuel de +0,9%, soit 12 fois plus vite que la croissance annuelle de la population. Sa progression est plus marquée au cours de la période 1999-2005 (+1,1%).

La population lorraine va, quant à elle, vieillir très sensiblement au cours des prochaines décennies. Ainsi, si les tendances se poursuivent, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus atteindrait 425 300, soit une hausse de 12% en 10 ans. L'effectif des tranches d'âge plus élevées devrait augmenter de façon plus spectaculaire : le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus pourrait progresser de 21% pendant cette même période et celui des 85 ans et plus, vraisemblablement concernés par la dépendance ou du moins par une perte d'autonomie, connaîtrait une hausse encore plus marquée (+86%).

Au croisement de ces deux phénomènes, l'augmentation concomitante du nombre de ménages et des personnes âgées entraîne-

ra une augmentation du nombre de ménages dits "âgés" (dont la personne de référence a plus de 65 ans). Ainsi, en 2015, celui-ci serait de 305 600, soit 43 900 de plus qu'en 2005 (+17%). Cependant, la hausse ne sera pas linéaire. Entre 2005 et 2010, l'augmentation annuelle de ménages âgés ne serait que de 1 900 tandis qu'ensuite le rythme annuel de croissance atteindrait les 6 800.

### Décohabitation en hausse

Chez les 65 ans et plus, le vieillissement de la population s'accompagne d'une décohabitation entre 65 et 80 ans. En première cause : le décès de l'un des conjoints. D'autre part, les personnes de ces âges cohabitent moins fréquemment que par le passé avec leurs descendants. Par ailleurs, la proportion de personnes âgées en couple devrait baisser car il s'agira demain de personnes ayant vécu l'essor du divorce.

Cependant, aux âges les plus élevés, ces effets devraient être plus que contrebalancés par d'autres phénomènes : le veuvage sur-



vient plus tardivement du fait de l'augmentation de l'espérance de vie et de la réduction de son écart entre hommes et femmes. Par ailleurs, l'entrée en institution devrait être de plus en plus tardive car l'espérance de vie sans incapacité a tendance à augmenter aussi rapidement que l'espérance de vie et la durée du séjour en institution se réduit. Ainsi, la proportion de personnes très âgées vivant en couple devrait augmenter.

Toutefois, le regain de cohabitation de ces générations pèse beaucoup moins que la décohabitation des individus âgés entre 65 et 80 ans. Globalement, le vieillissement de la population participe donc à l'augmentation du nombre de ménages âgés, il y contribue pour 81% au cours de la période 2005-2015. Ainsi, pour 4 400 ménages supplémentaires par an d'ici 2015, seulement 800 seraient le fait du changement dans les comportements de cohabitation.

### Les villes plus jeunes vieillissent plus vite

La Meuse, plus rurale que le reste de la région, devrait compter 2 900 nouveaux ménages "âgés" sur la période 2005-2015, soit un accroissement de 12% de ces ménages. Cette hausse est largement inférieure à celle observée dans les autres départements où l'augmentation est de l'ordre de 17%.

Si le nombre de ménages âgés augmente dans les principales aires urbaines ainsi que dans le rural et le périurbain multipolarisé, le rythme de croissance diffère.

Plus de la moitié des nouveaux ménages âgés seraient attendus dans les cinq principales aires urbaines de Lorraine, alors qu'en 2005 ces aires urbaines ne représentaient que 49% des ménages âgés. La hausse de ces 5 territoires serait de l'ordre de 20%. L'aire urbaine d'Épinal connaîtrait proportionnellement l'augmentation la plus forte. L'accroissement du nombre de ménages âgés y serait de +23% sur la période 2005-2015 (soit +2 400 ménages âgés). Les aires urbaines de Forbach et Thionville enregistreraient, quant à elles, des hausses moins importantes (respectivement +13% et +11%). L'aire urbaine de Nancy serait le territoire urbain où le nombre de ménages âgés augmenterait le plus (+9 400 en dix ans), juste devant l'aire urbaine de Metz (+9 300).

Les communes multipolarisées, qui continuent de bénéficier de l'étalement urbain c'est-à-dire de l'installation de ménages qui travaillent dans un pôle urbain, auraient un accroissement du nombre de ménages âgés plus faible que celles situées dans l'espace urbain.

Dans les plus petites aires urbaines, les effets du vieillissement de la population sont plus marqués qu'ailleurs puisque ces pe-

tits pôles, qui offrent une gamme de services relativement étendue, ont un pouvoir d'attraction sur les retraités des communes environnantes. Le nombre de ménages progresserait de 18% d'ici à 2015, contre +13% dans l'espace composé des communes multipolarisées.

Enfin, l'espace à dominante rurale verrait sa population âgée ainsi que ses ménages augmenter à un rythme plus faible que la moyenne régionale mais comparable à celui des communes multipolarisées.

### Hausse plus forte des personnes seules

Les ménages âgés lorrains présentent un profil assez semblable à ceux de la France métropolitaine : ils sont très majoritairement des couples ou des personnes seules. En 2005, les couples représentent 47% des ménages âgés. Le nombre de couples de 65 ans et plus pourrait augmenter de 10 400 d'ici à 2015, soit une hausse de 8% par rapport à 2005.

Concernant les personnes seules, en nombre sensiblement égal à celui des couples en 2005, la hausse serait plus spectaculaire (+27%). Elles formeraient ainsi

#### Horizon 2015 : hausse plus modérée en Meuse

Ménages âgés	2005	2015	Évolution 2005-2015 (%)
Meurthe-et-Moselle	80 100	93 800	17,1
Meuse	24 000	26 900	12,1
Moselle	110 000	129 100	17,4
Vosges	47 600	55 800	17,2
<b>Lorraine</b>	<b>261 700</b>	<b>305 600</b>	<b>16,8</b>

Source : Insee - Omphale Scénario central et Estimations démographiques supra-communales 2005

#### Près de 10 000 ménages âgés supplémentaires dans chacune des 2 principales aires urbaines

Ménages âgés		Nombre en 2005	Nombre en 2015	Variation 2005-2015	dont effet démographique	dont effet comportemental
Aires urbaines	Metz	46 300	55 600	9 300	7 800	1 500
	Nancy	42 200	51 600	9 400	8 100	1 300
	Thionville	18 800	20 900	2 100	1 500	600
	Forbach	11 500	12 900	1 400	1 100	300
	Épinal	10 200	12 600	2 400	2 000	300
	Autres	47 200	55 700	8 500	7 000	1 500
Communes multipolarisées		35 000	39 600	4 600	3 700	900
Espace à dominante rurale		50 500	56 700	6 200	4 400	1 700
<b>Lorraine</b>		<b>261 700</b>	<b>305 600</b>	<b>43 900</b>	<b>35 600</b>	<b>8 100</b>

Source : Insee - Omphale Scénario central et Estimations démographiques supra-communales 2005

près de 155 100 ménages et sont appelées à constituer le mode de cohabitation majoritaire chez les ménages âgés.

Pour anticiper l'hébergement de ces 44 000 ménages âgés supplémentaires à l'horizon de dix ans en Lorraine, il convient d'examiner les modes de logement de cette catégorie de personnes et d'en percevoir les évolutions à l'oeuvre.

## Des logements plus grands demain

Au cours des 15 dernières années, les caractéristiques des logements des personnes âgées se sont sensiblement modifiées. En 2005, 63% de leurs résidences principales étaient des maisons individuelles occupées par leur propriétaire contre seulement 52% en 1990. Cette croissance s'est néanmoins ralentie au cours des dernières années. Par ailleurs, les comportements résidentiels des personnes âgées, comme ceux de tout individu, sont largement influencés par des facteurs économiques : le prix des logements et des loyers, les revenus, mais aussi l'intervention des pouvoirs publics par le biais du logement social ou des aides. Autant de facteurs qu'il est difficile d'appréhender.

Une taille des ménages plus petite dans le futur ne veut pas forcément dire des logements plus petits demain. En effet, malgré la baisse de la taille des ménages (2,2 personnes par ménage en 2015 contre 2,4 en 2005 et 2,7 en 1990), le nombre moyen de pièces par résidence n'a cessé d'augmenter.

## Les 5 pièces et plus "préférés"

Les personnes âgées de 65 ans et plus occupent des appartements plus grands en superficie et en nombre de pièces que l'ensemble de la population. En 2005, les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans résident pour presque les trois quarts dans des logements comprenant plus de 4 pièces (28% dans des 4 pièces et 45% dans des 5 pièces et plus).

En 1990, les deux principaux modes de cohabitation des ménages âgés lorrains se concentraient déjà majoritairement dans des grands logements (au moins 4 pièces). Entre 1990 et 1999, cette polarisation s'est accentuée, dans des logements de 4 pièces (+2,5% par an) mais surtout dans ceux de 5 pièces et plus (+4,6% par an). Elle s'est encore poursuivie entre 1999 et 2005, dans les 5 pièces et plus pour les couples, et dans les 4 pièces ou plus pour les personnes seules.

Cette évolution du parc de logements des ménages âgés résulte de trois effets : un effet démographique, un effet dû au mode de cohabitation et un effet dû au "type de logement occupé", c'est-à-dire au choix révélé du ménage d'occuper un type de logement.

Selon les recensements de 1990 et 1999, la forte croissance durant les années 90 des logements

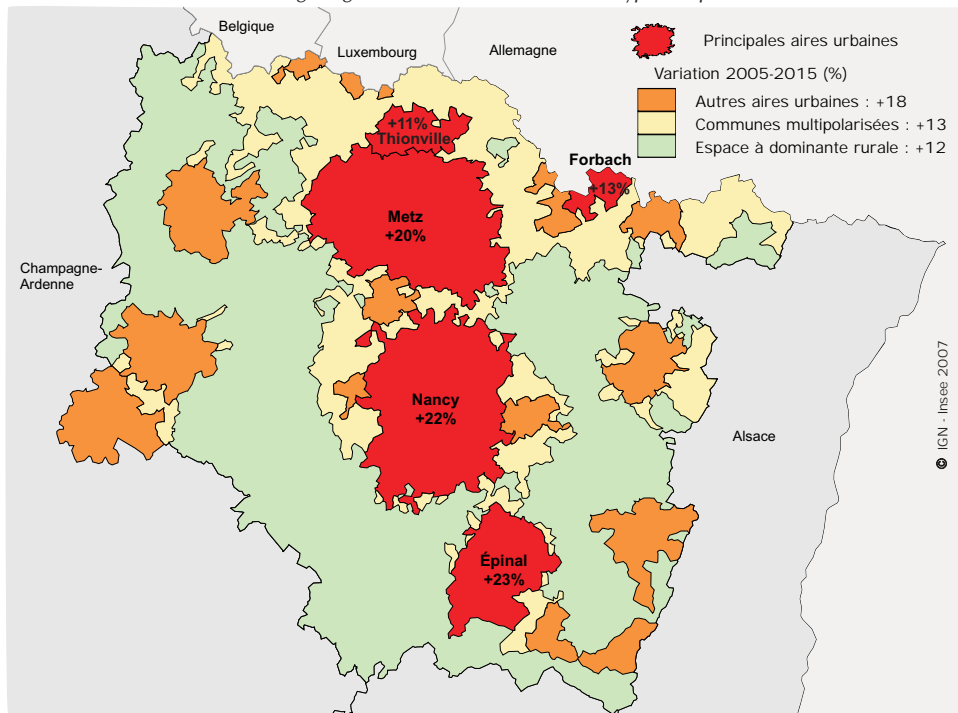
de 5 pièces et plus ne découle pas seulement des évolutions démographiques et de changements de mode de cohabitation. Chez les couples âgés, elle résulte autant de l'évolution démographique que des changements de type de logement occupé, c'est-à-dire des décisions qu'ils ont prises tout au long de leur vie. Les modes de cohabitation ont une influence très limitée sur cette évolution. Chez les personnes seules, la démographie pèse même moins dans l'évolution que les changements de type de logement occupé.

Concernant les logements de 4 pièces, les constats sont tout autres puisque l'essentiel des évolutions résulte du facteur démographique.

Les personnes âgées ont donc privilégié les grands logements au détriment des surfaces plus réduites. Ainsi, le nombre de logements d'une et deux pièces a baissé. Si les seuls facteurs dé-

### Progression forte dans les aires urbaines de Metz, Nancy et Épinal

Évolution du nombre de ménages âgés à l'horizon 2015 selon le type d'espace en Lorraine



Sources : Insee - Omphale Scénario central et Estimations démographiques supra-communales 2005

### En 2015, un ménage âgé sur deux serait une personne seule

Type de ménage (%)	2005	2015
Personnes seules	46,6	50,4
Couples	46,8	43,2
Familles monoparentales	5,0	4,9
Autres modes de cohabitation	1,6	1,5
Ensemble	100	100

Source : Insee - Omphale Scénario central et Estimations démographiques supra-communales 2005

mographiques et de mode de cohabitation avaient joué, on aurait assisté à une hausse de ce type de logement.

Entre 1999 et 2005, ces constats se sont amplifiés. Ainsi, la hausse du nombre de logements des ménages âgés ne concerne que les quatre pièces et plus.

Les ménages âgés ont surtout privilégié les 5 pièces et plus. L'effet type de logement occupé qui caractérise le choix du ménage n'a été positif que pour les logements de 5 pièces et plus.

La composante démographique pèse de moins en moins dans la polarisation des personnes seules et des couples de 65 ans et plus dans les logements de 5 pièces et plus. Pour ceux de 4 pièces, la progression est stoppée chez les couples, elle perdure chez les personnes seules mais seulement en raison d'effets démographiques.

## De plus en plus propriétaires

Concernant le statut d'occupation des logements, la période 1990-1999 s'est traduite, chez ces ménages âgés, par une hausse de l'occupation de propriétés, notamment individuelles. Là aussi, les facteurs démographiques et comportementaux en ma-

nière de cohabitation expliquent à peine la moitié de la hausse.

Au cours de la période 1999-2005, les ménages âgés se sont moins tournés vers les locations individuelles ou collectives. Ainsi, l'effet type de logement occupé qui caractérise ce choix a été négatif.

La hausse a été forte pour les locataires en HLM non collectif, surtout chez les ménages dont la personne de référence a entre 65 et 74 ans (+2,2% par an). Cette augmentation ne s'explique que par les choix des ménages.

L'effet type de logement occupé a aussi été très fort pour les propriétaires individuels, ce qui traduit une aspiration des ménages âgés à devenir propriétaires durant cette période. Par exemple, les ménages propriétaires d'un logement individuel dont la personne de référence a plus de 75 ans ont augmenté de 8% par an. Cette hausse est due pour 40% au type de logement occupé et pour 60% à l'effet démographique.

La hausse sensible pour la propriété individuelle l'est notamment pour les personnes seules avec une hausse annuelle de 4%, en raison du type de logement occupé.

Le regain d'occupation des HLM collectifs touche particulièrement

les personnes seules. La composante démographique ne suffit pas à expliquer cette recrudescence.

## Présents dans les logements récents

Dans les logements récents, la part des ménages âgés dans l'ensemble des ménages est restée stable durant la décennie 90. Cette proportion n'a que faiblement régressé ensuite (de 7% en 1999 à 6,4% en 2005).

L'arrivée dans des logements récents est source de confort au vu des nouvelles normes obligatoires dans tout logement nouvellement construit. Une arrivée massive de ménages âgés dans des appartements plus confortables permettrait de réduire l'écart de confort entre les personnes âgées et le reste de la population. Selon la source FILOCOM (1), les personnes âgées bénéficient de logements avec un niveau de confort plus faible que l'ensemble de la population. Même lorsqu'ils sont proprié-

(1) Le fichier FILOCOM (fichier des logements par commune) est un fichier conçu par la Direction générale des Impôts pour les besoins et avec la participation du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durable.

### Depuis 1999, 22 400 logements supplémentaires de 5 pièces et plus pour les ménages âgés

Ménages âgés	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Évolution globale entre 1999 et 2005	-580	-1 950	-1 520	5 530	22 430	23 910
Évolution due à la démographie	1 280	2 660	6 040	7 000	8 230	25 210
Évolution due au mode de cohabitation	-80	-250	-420	-30	220	-560
Évolution due au type de logement occupé	-1 810	-4 420	-7 180	-1 260	14 670	0

Source : Insee - Recensement de la population 1999 et Estimations démographiques supra-communales 2005

### Depuis 1999, une aspiration de plus en plus forte à devenir propriétaire d'une résidence individuelle

Ménages âgés	Propriétaire collectif	Propriétaire individuel	Locataire HLM collectif	Locataire HLM individuel	Locataire non HLM collectif	Locataire non HLM individuel	Autres	Total
Évolution globale entre 1999 et 2005	2 530	26 900	4 090	-830	4 150	90	-12 280	24 650
Évolution due à la démographie	2 550	12 860	2 150	430	2 370	790	4 060	25 210
Évolution due au mode de cohabitation	-90	430	-360	-30	-230	-30	-250	-560
Évolution due au type de logement occupé	70	13 610	2 300	-1 230	2 010	-670	-16 090	0

Source : Insee - Recensement de la population 1999 et Estimations démographiques supra-communales 2005

taires occupants, seulement deux logements sur trois chez les ménages âgés bénéficient du "tout confort" contre 73% pour l'ensemble des ménages lorrains. L'adaptation du logement au vieillissement constitue donc un

véritable enjeu pour les acteurs du parc privé comme du parc social. Cette question est particulièrement prégnante dans le secteur locatif social où 24% des locataires ont plus de 65 ans et 13% plus de 75 ans, sans compter le

vieillesse sur place des plus de 55 ans et l'accueil de nouvelles personnes âgées.

■ Thierry GUILLAUME

## La demande potentielle de logements

La projection du nombre de ménages, par type, ne suffit pas pour établir une projection des besoins en logement. En effet, la demande potentielle de logements, qui mesure le nombre de logements neufs à construire à moyen terme, s'établit à partir de plusieurs éléments :

- \* la demande potentielle de résidences principales égale à l'accroissement annuel du nombre de ménages issu des projections ;
- \* la variation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels ;
- \* l'estimation d'un volant de logements vacants jugé suffisant pour la fluidité du parc ;
- \* l'estimation du nombre de logements nécessaires au renouvellement du parc, compte tenu des apparitions et disparitions de logements, et des changements

d'affectation entre bureaux, résidences principales, résidences secondaires, logements vacants, etc.

Cependant, la demande de logements provient pour l'essentiel des ménages ; ce constat se vérifie en Lorraine encore plus que sur le territoire national puisque 90% du parc de logements y est constitué de résidences principales. En partant de ce constat, A. Jacquot a évalué au niveau national la demande potentielle de logements (cf. : Savoir plus).

À ces diverses composantes liées aux évolutions démographiques et sociales, il conviendrait d'ajouter les besoins liés aux situations initiales de logement indigne, de mal-logement et de populations sans domicile fixe.

L'évolution du nombre de ménages est donc au cœur des questions sur la demande poten-

tielle de logements en 2015 même si les choix effectués en matière de politique de l'habitat jouent un rôle primordial.

L'analyse des besoins en logement que la DRE Lorraine va initier en 2008 s'inscrit en complémentarité des démarches conduites actuellement par les bailleurs. Cette étude, menée en partenariat avec les acteurs principaux du logement comportera un volet spécifique portant sur l'impact du vieillissement de la population sur le logement. À ce titre, les constats qui en résulteront seront déterminants pour orienter les actions qu'il conviendra de mener en faveur de la diversité de l'offre de logement à développer afin d'apporter une réponse adaptée à chaque tranche d'âge de population.

## Méthodologie

En octobre 2007, l'Insee a publié des projections de ménages par mode de cohabitation pour la région Lorraine à l'horizon 2030. À cette date, la Lorraine pourrait compter 1 084 000 ménages, soit 116 000 de plus qu'en 2005. La présente étude analyse les résultats des projections de ménages par mode de cohabitation pour les ménages dits "âgés" (dont la personne de référence a plus de 65 ans) à l'horizon 2015. Un ménage, au sens statistique, est défini comme l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Le nombre de ménages et le nombre de résidences principales sont donc égaux. Il y a ainsi un lien très étroit entre le nombre de ménages et le nombre de logements, puisqu'en Lorraine, plus de quatre logements sur cinq sont des résidences principales. Ces projections peuvent ainsi alimenter les études prospectives sur les besoins en logement pour les personnes âgées à l'horizon 2015.

**Famille monoparentale** : famille comprenant un parent isolé et un (ou plusieurs) enfant célibataire (n'ayant pas d'enfant lui-même), quel que soit son âge.

**Personne de référence du ménage** : si le ménage comporte au moins un couple, la personne de référence du ménage est parmi les hommes des couples, le plus âgé des actifs ou à défaut le plus âgé. Si le ménage ne comprend pas de couple mais au moins une famille monoparentale, la personne de référence, est parmi les parents des familles monoparentales, le plus âgé des actifs ou à défaut le plus âgé. Si le ménage ne comporte ni couple, ni famille monoparentale, la personne de référence est la plus âgée des actifs ou à défaut la personne la plus âgée.

### Méthode de projection du nombre de ménages par catégorie

**1<sup>ère</sup> étape : projection de la population totale** selon un jeu d'hypothèses sur les migrations, la mortalité et la fécondité, par le modèle Omphale. Les projections régionales et départementales ont été élaborées avec les hypothèses du scénario dit "central" : les taux de fécondité par âge de la région sont maintenus à leur niveau de 2005 ; la mortalité baisse dans la région au même rythme qu'en France métropolitaine; les quotients migratoires, calculés entre 1990 et 2005, sont maintenus sur toute la période de projection. Ils reflètent les échanges de population entre la région et l'extérieur. Toutefois, la projection départementale a été calée sur la projection régionale, elle-même calée sur la nouvelle projection de population métropolitaine centrale publiée par l'Insee en juillet 2006, afin de tenir compte du solde migratoire national (+100 000 individus par an) et de faire coïncider la somme des projections régionales avec la projection métropolitaine réalisée avec le scénario central. En ce qui concerne les projections infra-départementales (aires urbaines, communes multipolarisées et appartenant à l'espace rural), ces dernières ont été calées sur le niveau régional.

**2<sup>e</sup> étape : projection du nombre de ménages.** On dispose de taux de répartition de la population par mode de cohabitation, ceci par sexe et âge. Les différents modes de cohabitation sont : personnes seules, personnes vivant en couples, qu'ils aient ou non des enfants, parents de famille monoparentale, enfants, personnes vivant dans le même logement mais ne constituant pas une famille, personnes vivant dans des collectivités.

En appliquant ces taux à la population totale projetée, on obtient pour chaque année de la projection, une répartition de la population de la zone par mode de cohabitation.

Pour chaque mode de cohabitation, on dispose d'un taux de personnes de référence du ménage. En appliquant ces taux de personnes de référence à la population répartie par mode de cohabitation, sexe et âge, on obtient un nombre de personnes de référence par sexe et mode de cohabitation. On en déduit un nombre de ménages par type de ménage et âge de la personne de référence.

## Savoir plus :

- "Le nombre de ménages augmente plus vite que la population", Thierry Guillaume, Économie Lorraine N°101, octobre 2007.

- "La Lorraine en 2030 : un avenir qui n'est pas écrit", Christian Calzada, Philippe Debard, Thierry Guillaume, Économie Lorraine N°77, mars 2007.

- "Des ménages toujours plus petits - Projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030", Alain Jacquot, division Logement, Insee Première N°1106, octobre 2006.

- "La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020", Alain Jacquot, Notes de synthèse du SESP N°165, avril-mai-juin 2007.

- Sites internet :

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

[www.arelor-habitat.org](http://www.arelor-habitat.org)

Ministère de l'Économie,  
des Finances et de l'Emploi

**Insee**

**Institut National de la Statistique  
et des Études Économiques**

**Direction Régionale de Lorraine**

15, rue du Général Hulot

CS 54229

54042 NANCY CEDEX

Tél : 03 83 91 85 85

Fax : 03 83 40 45 61

[www.insee.fr/lorraine](http://www.insee.fr/lorraine)

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**

Jean-Paul FRANÇOIS

Directeur régional de l'Insee

**COORDINATION RÉDACTIONNELLE**

Christian CALZADA

Gérard MOREAU

**RESPONSABLE ÉDITORIAL ET**

**RELATIONS MÉDIAS**

Jacqueline FINEL

**RÉDACTRICE EN CHEF**

Agnès VERDIN

**SECRÉTARIAT DE FABRICATION**

**MISE EN PAGE - COMPOSITION**

Marie-Thérèse CAMPITROUS

Marie-Odile LAFONTAINE

ISSN : 0293-9657

© INSEE 2007

## Accompagner le vieillissement : un enjeu d'évolution du patrimoine et de qualité de service

Ce constat met en lumière la nécessité, en particulier pour les bailleurs sociaux, d'anticiper et de resituer la problématique du vieillissement. Le parc social lorrain compte 150 000 logements accueillant des publics diversifiés parmi lesquels une part accrue de ménages âgés. Il est de la responsabilité des organismes d'habitat social, dans un souci de qualité de service, de prendre en compte les attentes et les besoins de ces locataires et d'apporter des réponses à l'accompagnement du grand âge.

Le maintien à domicile est aujourd'hui, en fonction du contexte démographique local, un axe de travail important pour beaucoup d'organismes. Leurs approches s'organisent autour de quatre axes de travail : l'amélioration de la qualité du service au locataire âgé, la prise en compte du vieillissement dans les politiques patrimoniales, la production avec la collectivité de projets «habitat» favorisant le maintien à domicile, la conduite de réflexions prospectives sur les produits «senior».

### L'amélioration de la qualité de service au locataire âgé

Cette question se pose souvent aux bailleurs sociaux à l'occasion des demandes d'adaptation du logement formulées par les locataires âgés. Les organismes s'efforcent d'y répondre en remplaçant les baignoires par des douches, en posant des barres d'appui et limitant les effets de seuil, en adaptant tel ou tel équipement (volet roulant, robinetteries, poignées...). Ils réfléchissent également plus largement à leur rôle en matière de service et d'accompagnement. Certains réalisent des enquêtes pour mieux cerner les besoins spécifiques de leurs clients âgés. D'autres mènent des réflexions sur les nouveaux services - aujourd'hui non pris en charge par la collectivité - qu'ils pourraient apporter à leurs locataires âgés en coordination avec les autres intervenants.

### La prise en compte du vieillissement dans les stratégies patrimoniales

Quelques maîtres d'ouvrage sociaux s'engagent progressivement dans des politiques d'évaluation de leur patrimoine, au regard du critère «vieillessement de l'occupation sociale» et de définition d'objectifs d'adaptation en fonction des besoins locaux et des potentialités d'évolution du parc (pose d'ascenseurs, réaménagement des parties communes, restructuration de logements...). La finalité de la démarche est de programmer à moyen terme les interventions sur le patrimoine qui permettront de le préparer à l'accueil de personnes vieillissantes.

### La production avec les collectivités locales et les associations de projets sur les territoires

Il s'agit de prendre en compte le vieillissement dans des projets de résidence ou dans des projets de quartier. Des expérimentations ont été menées dans ce domaine comme à Pulnoy (54) où plusieurs bailleurs sociaux se sont associés au projet communal en contribuant à offrir des solutions diversifiées et graduées aux personnes âgées autour de l'Établissement d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes : habitat senior, habitat adapté, individuel et collectif, en location ou en accession à la propriété...

### Les réflexions prospectives sur l'habitat des seniors

Les organismes conduisent des études, mènent des expérimentations ayant pour objet de mettre au point des solutions d'habitat diversifiées, adaptées aux besoins divers des personnes âgées. Ces formules cherchent à concilier plusieurs objectifs : proposer une offre de service en complément du logement, permettre une évolution du bâti face à la dépendance ou encore maîtriser les coûts pour le locataire. À Longwy par exemple, un programme de construction de maisons pour personnes âgées a été élaboré avec un groupe témoin âgé de 25 personnes âgées de 60 à 87 ans afin de concevoir un produit adapté à leurs attentes.

La réussite de ces actions passe par une meilleure connaissance des besoins en logement sur chaque territoire et par l'acquisition progressive par les organismes de logement social d'une culture «gérontologique», leur permettant d'interpréter la demande des personnes âgées, et de cibler au mieux leurs propositions d'intervention et de service. Il importe également que les acteurs de l'habitat social soient considérés comme des partenaires à part entière de la coordination gérontologique et soient associés en amont aux décisions concernant le développement des services sur leurs territoires d'intervention.

■ ARELOR - HLM

ASSOCIATION RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM DE LORRAINE