



La rehabilitación y adaptación funcional de la vivienda en el ámbito local : experiencias europeas

Lo caso de Lyon

Ciudad de Lyon – Programas de mejora de vivienda y envejecimiento – 9 junio 2010



PREAMBULE

Contexte et objectif :

- 1^{er} constat : de plus en plus de français souhaitent pouvoir rester dans leur logement le plus longtemps possible.
- Au niveau local : volonté politique d'adapter l'habitat, tant dans le neuf que dans l'ancien.
- Réflexion récente autour de dispositifs d'accompagnement dans l'adaptation des logements au vieillissement : volonté de maintenir les personnes âgées à domicile en s'adaptant à leurs besoins.
- Plusieurs expériences menées sur le territoire, notamment par les bailleurs sociaux mais pas de cadre commun
 - **Promouvoir l'engagement de la Ville de Lyon à travers une Charte**



1/ L'expérience de GRANDLYON Habitat

- Grand Lyon Habitat, principal bailleur de la ville dispose de 23 000 logements sociaux. Il recense 28% de ses logements occupés par des ménages de plus de 60 ans (soit environ 6700 ménages)
- Prise en compte du vieillissement par le maintien dans le logement mais aussi le développement d'une offre spécifique
- Adaptation du patrimoine existant : 267 logements ont été adaptés à la demande des locataires entre 1998 et 2006 par Grand Lyon Habitat (un coût moyen de 5200€ /logement)



1/ L'expérience de GRANDLYON Habitat

- Intégrer la problématique du vieillissement et du handicap dans les constructions neuves :
 - En intégrant 10% des logements adaptés aux personnes handicapées dans les programmes neufs (douche à l'italienne, volets roulants électriques, porte coulissante, barre d'appui et de maintien...)
- Développer des produits spécifiques : résidences intergénérationnelles
 - Mixité de peuplement (1/3 personnes âgées, 1/3 étudiants et 1/3 de familles) avec des services ciblés sur les personnes âgées (des services en pied d'immeuble, médecins, services à domicile....)
- Création du label Age d'Or Habitat
 - Mise en commun de moyens entre 2 structures afin d'apporter un nouveau services aux personnes âgées : en favorisant un parcours résidentiel tout en privilégiant le maintien à domicile



2/ L'expérience d'Alliade à travers le plan stratégique vieillissement

- Action partenariale de 4 entreprises sociales pour l' Habitat

Objectifs :

- Réfléchir à la problématique du vieillissement dans le parc social
- Créer un outils de diagnostic permettant de mesurer le niveau d'accessibilité des résidences et la qualité de leur environnement
- Mettre en œuvre des pistes d'action sur un territoire test (Lyon 8)
- S'engager à travers une charte (adaptation des logements, intervention sur le patrimoine, dispositif partenarial....)



2/ L'expérience d'Alliade à travers le plan stratégique vieillissement

- Test de la démarche sur le 8^{ème} arrondissement de Lyon

Caractéristiques :

2692 ménages dont 612 qui ont + de 65 ans, des résidences marquées par une très forte présence de personnes âgées.

Actions :

- Connaître les besoins des personnes âgées en terme d'habitat et de service (réalisation d'enquêtes)
- Travailler à l'adaptabilité technique des résidences (diagnostic technique)
- Prise en compte des personnes âgées dans le cadre des réhabilitations (travaux, accompagnement...)
- Construire un plan d'actions en partenariat avec les acteurs locaux et adapté à chaque résidence
- Créer un outil de diagnostic permettant de mesurer le niveau d'accessibilité des résidences et la qualité de leur environnement
- Former les équipes de terrain dans l'accompagnement des projets



2/ L'expérience d'Alliade à travers le plan stratégique vieillissement

- Test de la démarche sur le 8^{ème} arrondissement de Lyon

Méthodologie :

185 ménages de plus de 65 ans enquêtés (par téléphone et a domicile)
Diagnostic de l'offre de services existantes : entretiens avec des professionnels du territoire

Caractéristiques du territoire :

- 24% des habitants ont plus de 60 ans et 27 % sont des retraités. 42% habitent le même logement depuis au moins 20 ans

Caractéristiques des ménages enquêtés :

- 60% ont plus de 75 ans et 54% vivent seule dans leurs logements
- 95 % des personnes sont satisfaits de la taille de leur logement et ne rencontrent pas de difficulté pour « circuler » dans leur logement.
- 61% des ménages déclarent avoir besoin de réaliser des travaux (adaptation salle de bains, refaire les peintures, améliorer les réseaux...)



2/ L'expérience d'Alliade à travers le plan stratégique vieillissement

- Test de la démarche sur le 8^{ème} arrondissement de Lyon

Projets parcours résidentiels :

74 % des ménages enquêtés n'ont jamais envisagé de démanger.

Les freins : l'attachement au lieu de vie actuel, l'âge des occupants, la crainte de payer un loyer plus cher

Favoriser les mutations :

Caractéristiques du logement : le logement doit être accessible par ascenseur – adaptation intérieure du logement + services et systèmes de sécurisation intégrés au logement

Accompagnement au déménagement

Aide financière au déménagement

Suite de la démarche :

- Echanger avec les partenaires du territoire pour voir leurs attentes vis à vis de la démarche
- Développer des axes de réflexion et groupe de travail autour de l'évolution du patrimoine bâti, de la prise en compte des besoins, de la gestion locative renforcée



3 / Dispositif ADALOGIS

Un dispositif interactif pour rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles-adaptés

L'objectif de la démarche Adalogis ® :

- Faciliter et stimuler l'accès au logement des personnes à mobilité réduite, en situation de handicap ou en perte d'autonomie
- Conçu par la Fédération des PACT, le dispositif interactif Adalogis® permet d'organiser l'adéquation et le rapprochement entre l'offre et la demande en logements adaptés à toutes situations de handicap.
- Bourse au logement : possibilité de déposer une demande de logement et d'alimenter la base de données de l'offre (logement social ou privé)



3 / Dispositif ADALOGIS

Un dispositif interactif pour rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles-adaptés

Une méthodologie et des outils

- **A partir d'un panel d'expérimentations locales, la Fédération des PACT a élaboré une méthode et des outils pour accompagner tout porteur de projet, à mettre en œuvre une bourse aux logements adaptés.** Afin de répondre au mieux aux attentes des publics visés par la démarche, les PACT ont **développé une typologie des logements accessibles/adaptés ou adaptables.**
- Cette typologie a été établie sur la base de critères précis d'accessibilité et d'adaptation, en concertation avec les principaux partenaires : les usagers potentiels, les techniciens référents de nombreux bailleurs publics et sociaux.
- **Parmi les outils développés pour catégoriser un logement : "la grille des critères Adalogis®" .**



4/ Piste d'actions

- Favoriser les demandes de mutation dans le parc social (mesures incitatives) :
 - Pas de loyer à la relocation, prise en charge financière du déménagement, prise en charge et accompagnement des personnes...
- Développer des solutions d'habitat adapté à la perte d'autonomie : nouvelle offre spécifique personne âgées dans le cadre des programmes neufs
- **Impulsion national** : rapport proposant douze mesures pour adapter les logements au vieillissement de la population (rapport remis au secrétaire d'Etat au logement Benoist Apparu le 02/06/2010)