

## Saint-Ouen l'Aumône

### « BIEN VIEILLIR DANS SON LOGEMENT » : UNE DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE MENÉE PAR LE BAILLEUR EMMAÛS HABITAT

A Saint-Ouen l'Aumône, dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine (PRU), mené de 2007 à 2018, le bailleur social Emmaüs Habitat a mené une démarche volontariste et expérimentale sur le logement des seniors.

Emmaüs Habitat, créé en 1954 par l'Abbé Pierre, construit et administre un parc locatif social d'environ 14 000 logements en Île-de-France. A Saint-Ouen l'Aumône, la société HLM gérait initialement quatre résidences pour un total de 985 logements depuis la fin des années 60. Trois étaient concernées par le PRU : la Résidence Parc Le Nôtre (aujourd'hui classée quartier prioritaire), Blanche de Castille et la Cité Jules César. Ce patrimoine a été reconstitué en sept résidences et au total, 402 logements ont été réhabilités, 322 construits, 262 démolis et 684 résidentialisés.

#### **Le point de départ : un constat de vieillissement des locataires**

La question du logement des seniors est apparue dès le démarrage du projet de rénovation. Au travers des enquêtes annuelles d'occupation du parc social, le bailleur constate un vieillissement des locataires sur ce secteur : *environ 35% ont 60 ans et plus. Le taux de rotation des résidents y est faible, car la situation de la ville par rapport aux transports mais aussi le cadre de vie sont attractifs : la Résidence Parc le Nôtre est située à côté d'un parc et Blanche de Castille fonctionne comme un*

*village*, indique Richard Comte, chargé de Mission Développement Social Urbain à Emmaüs Habitat. Le bailleur souhaite intégrer un projet social dans le projet urbain, *cela fait partie de notre ADN*, précise-t-il. Les premières enquêtes permettent de connaître la situation socio-économique des locataires, l'usage du logement, la sur ou sous-occupation et les liens de voisinage, pour affiner la programmation et préparer le relogement, tout en veillant à conserver un reste à charge accessible au locataire. Il s'agit également d'une première phase d'information et d'échanges avec les habitants. C'est ainsi que se précise le projet de travailler plus particulièrement en direction du public senior.

#### **Une démarche menée en concertation avec l'Amicale de locataires**

L'Amicale de locataires, très active sur le quartier, est un bon relais auprès des habitants pour travailler ce projet. Des ateliers sur l'habitat idéal des seniors sont organisés. Les attentes des participants corroborent avec les critères du label « Habitat Senior Services » de l'association Delphis (pôle de Recherche et Développement pour

l'habitat social). Ce label préconise l'adaptation de logements selon certaines normes techniques proches des normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) mais aussi une certaine qualité de service (réactivité sur la gestion des réclamations, formation du personnel de proximité...) pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Suite à ces ateliers, plusieurs actions sont mises en œuvre. Un accompagnement à la réhabilitation ou au relogement est proposé avec l'association intermédiaire d'insertion Tilt Service (aide à l'emballage et au déballage de cartons, déplacement des meubles, réalisation de petits bricolages). 32 logements sont adaptés aux seniors sur un programme de construction de 150 logements à Blanche de Castille, et 80 réhabilités avec des travaux spécifiques pour les seniors.

Au-delà de l'adaptation des logements et de la proposition de services individuels, le bailleur décide de financer, sur fonds propres, un espace collectif d'animations.

#### **La Petite Pause, un local expérimenté pour le maintien du lien social**

*Ce souhait avait émergé lors des ateliers, souligne Richard Comte, le lien social est un facteur essentiel pour le bien vieillir dans son logement, il a un effet médicament.* La Petite Pause, local de 70m<sup>2</sup> dédié aux animations collectives en direction des seniors, voit le jour en 2015. L'espace est ouvert 4 jours sur 7, les après-midis en semaine et un adulte-relais, salarié de l'association Couleur d'Avenir, en assure l'animation. A ce jour, une trentaine d'adhérents participe chaque mois à l'élaboration du programme : sorties, ateliers créatifs... Des ateliers de prévention financés par le PRIF (Prévention

Retraite Île de France) y sont organisés sur des sujets comme la nutrition ou la marche. *La Petite Pause peut aussi permettre le repérage de difficultés,* poursuit Richard Comte. L'absence d'une personne âgée fréquentant habituellement le local peut traduire une difficulté à se déplacer. Ainsi, des cafés à domicile peuvent être proposés pour lutter contre l'isolement. Un jardin partagé, conçu avec les habitants et un paysagiste, est depuis peu accolé au local et vient offrir un espace complémentaire de partage et de rencontre pour les habitants.

#### **Un enjeu pour l'avenir : pérenniser les investissements réalisés**

La garantie que les logements adaptés pourront continuer, dans le temps, à profiter aux personnes âgées est l'un des enjeux pour l'avenir. Le système actuel d'attribution ne permet pas de l'assurer, car cette offre, spécifique, peut être considérée comme discriminatoire, et afin de pallier cela, la ville et la communauté d'agglomération sont réservataires. L'objectif est de pouvoir pérenniser le financement du poste d'animation de l'espace collectif. Ce modèle, encore expérimental, dépend de financements qui ne sont pas actuellement assurés sur le long terme. La poursuite des réflexions et des expérimentations sur le « bien vieillir dans son logement » prennent tout leur sens, à l'heure où l'espérance de vie s'allonge et où la population tend à vieillir. Emmaüs Habitat poursuit ses efforts avec un projet test ayant pour objectif d'encourager les personnes vieillissantes à muter vers un logement plus adapté car après 74 ans, l'expérience montre qu'il n'est souvent plus envisageable de déménager. Ces mutations nécessitent donc la mise en place de démarches spécifiques.

Contact :

> Richard COMTE, chargé de Mission Développement Social Urbain, Emmaüs Habitat :  
r.comte@emmaus-habitat.fr