COMPTE RENDU
CDCL - Matinée d'atelier de travail sur la politique de vieillissement des seniors

Date : 24.11.2024
Heure de début : 09h30
Heure de fin : 12h

PERSONNES PRESENTES : LES MEMBRES DE I3F VAL-DE-MARNE

INVITE(S) : LES PRESIDENTS D'AMICALE QUI ONT REPONDU PRESENT A L'INVITATION.

---

1. LES AMICALES SONT ACCUEILLI AVEC UNE PETIT DEJEUNER.

Monsieur Leroux ouvre la séance en introduisant le déroulé de l'atelier : (PowerPoint ci-joint)

- POURQUOI UNE POLITIQUE SENIOR ?

Celui-ci fini sa partie en impactant les amicales avec la phrase suivante :

« Bien vivre chez soi ne veut pas dire que ça veut dire de rester chez soi. »

Monsieur Blanchard reprend la présentation.

- **UNE POLITIQUE du GROUPE 3F : PRESENTATION ET PERSPECTIVES**
- **Les ENJEUX FRANCILIENS**

Monsieur Pierre Blanchard remercie toutes les équipes de s'être mobilisées ainsi que les amicales pour mieux avancer ensemble. Merci de prendre part à ce travail collectif.

QUESTIONS REPONSES

Madame Joëlle GRILLE prend la parole : fait la remarque que les horaires et le jour ne facilite pas la participation des membres d'amicale salarié et constat qu'il y a plus de collaborateur I3F que de participants d'Amicale.

Le reste des propos de Madame Joëlle GRILLE m'étaient incompréhensible.

Monsieur Christophe LEROUX rebondit que nous avons des contraintes pour accueillir tout le monde dans de bonne condition et qu'il faut prendre en compte le nombre de personnes, l'espace, les congés …

Madame Florence FRANCOIS souligne que les amicales dédiées à son patrimoine n'ont pas souhaitez être présent.

Intervention des deux directeurs qui expliquent à l'assemblée :

Le logement social est confronté à des défis tels que la sous-occupation, la suroccupation, et les évolutions démographiques liées à l'augmentation des divorces, des familles recomposées et des ménages fragmentés, entraînant une demande accrue.
Approches et solutions envisagées

Réflexion globale sur les usages

- Aller au-delà des simples ajustements techniques (ex. remplacer une baignoire par une douche).
- Proposer des logements anticipant les besoins à chaque étape de la vie.

Adaptation aux besoins des seniors

- Identifier les situations où le logement actuel devient inadapté (absence d'ascenseur, services éloignés).
- Faciliter le rapprochement géographique avec les enfants pour plus de praticité et de sécurité.

Optimisation du parc immobilier

- Adapter la taille des logements à la composition des ménages pour libérer des logements familiaux.
- Encourager les ménages en sous-occupation à déménager vers des logements mieux adaptés, en tenant compte des enjeux émotionnels.

Vision prospective à long terme

- Intégrer les dynamiques sociétales (vieillissement, fragmentation des familles) dans la gestion du parc.
- Planifier dès 50 ans les conditions de logement pour les décennies futures.

Pour finir les directeurs indiquent que ces réflexions s'inscrivent dans une démarche d'accompagnement tout au long de la vie, visant à offrir des solutions adaptées aux besoins évolutifs des habitants. L'objectif est de répondre non seulement aux urgences actuelles mais aussi d'anticiper les enjeux futurs, en alignant les politiques d'habitat sur les transformations sociales et démographiques.

Monsieur Christophe Leroux insiste en ajoutant qu'il y a des spécificités territoriales :

- Les besoins varient selon les zones (ex. Créteil vs autres régions) : accès aux soins, infrastructures, et capacités financières.

Des évolutions personnelles et familiales

- Changements comme départ des enfants, retraite, baisse de revenus (90 % des plus de 75 ans gagnent < 2 000 €/mois).

Des limites techniques

- Certains bâtiments restent inaccessibles (ex. absence d'ascenseur).

Solutions envisagées

Accompagnement anticipé

- Interroger les locataires dès 50-55 ans sur leurs besoins futurs pour anticiper les solutions adaptées.

Adaptation progressive

- Réaliser des aménagements selon les usages et réorienter les occupants de logements inadaptables.

Prise en compte des capacités financières

- Ajuster les logements aux moyens des ménages et encourager des déménagements vers des biens adaptés.

Approche personnalisée

- Adapter les stratégies aux spécificités territoriales et individuelles.

Et finit son intervention en disant que l'enjeu est d'offrir des solutions résidentielles flexibles et anticipatives, adaptées à la diversité des territoires et à l'évolution des besoins tout au long de la vie. Il s'agit d'accompagner les locataires à chaque étape, tout en tenant compte des contraintes financières, techniques et territoriales, afin de leur garantir une qualité de vie optimale.

Intervention de Monsieur Pierre Blanchard :

Constat

- La majorité des Français souhaitent vieillir chez eux et éviter l'entrée en EHPAD, une solution souvent perçue comme ultime et non souhaitable.

- Le logement actuel, bien qu'attaché à des souvenirs et une histoire personnelle, n'est pas toujours adapté pour accompagner les besoins liés au vieillissement ou à la perte d'autonomie.

Anticiper les besoins futurs :

- Ce qui semble convenir à 50 ou 60 ans peut devenir inadapté à 80 ans (accessibilité, sécurité, proximité des services).
- Sans adaptation proactive, rester dans un logement inadapté peut précipiter une entrée en établissement spécialisé.

Psychologie et acceptation :

- L'attachement au logement rend difficile l'idée de le quitter, même si cela permet de prolonger l'autonomie.
- Parler de fin de vie, de perte d'autonomie ou de départ du logement est délicat mais nécessaire pour prévenir des situations critiques.

Permettre de vieillir chez soi dans de bonnes conditions :

- Adapter les logements pour qu'ils répondent aux besoins des différentes étapes de la vie.
- Accompagner les locataires dans la transition vers des solutions plus adaptées, si nécessaire, pour prolonger leur maintien à domicile.

Établir une politique senior proactive :

- Sensibiliser les locataires à l'importance de préparer leur avenir résidentiel en anticipant les évolutions physiques et sociales.
- Offrir des solutions qui allient confort, sécurité et autonomie tout en respectant l'histoire personnelle des habitants.

Monsieur Pierre BLANCHARD ajoute que l'objectif est d'accompagner les individus à chaque étape de leur vie, en leur permettant de vieillir dignement et le plus longtemps possible dans un logement adapté à leurs besoins. Cela nécessite une approche à la fois technique, humaine et psychologique, pour surmonter les résistances naturelles et construire des solutions durables.

Intervention d'une présidente d'amicale qui rappelle :

- Les seniors sont profondément attachés à leur logement, qui représente un espace familier, rempli de souvenirs et d'habitudes.
- Ce lien émotionnel rend difficile l'idée de déménager, même lorsque le logement devient inadapté à leurs besoins ou à leur état de santé.
- Habitudes et repères : Les seniors connaissent parfaitement leur environnement et ont organisé leur espace selon leurs besoins et leurs souvenirs.
- Impact psychologique : Changer de logement peut perturber leur équilibre, entraîner un sentiment de perte et, dans certains cas, nuire à leur bien-être.

Celle-ci termine en disant que toutes démarches visant à accompagner les seniors vers un changement de logement doit prendre en compte cet attachement émotionnel et proposer des solutions respectueuses, progressives et adaptées à leur situation individuelle.

Monsieur Blanchard retorque :

- Adapter un logement spacieux (ex. T5) pour une personne seule de 80 ans peut sembler inefficace sur le plan de la gestion.
- Déplacer une personne âgée qui a toujours vécu dans son logement perturbe son équilibre psychologique et son bien-être.
- Problème d'adaptation tardive : Attendre qu'une demande spécifique (ex. transformer une baignoire en douche) émerge pour agir ne répond pas aux besoins globaux et prévisibles.

- Préserver la stabilité des seniors : Il est crucial de ne pas perturber les habitudes des personnes âgées en leur imposant des déménagements ou des changements drastiques à un âge avancé.

Planifier à long terme :

- Engager une réflexion 10, 15 ou 20 ans avant que la situation ne devienne critique.
- Sensibiliser les locataires dès 50-60 ans à l'importance de se préparer à des logements plus adaptés à leurs futurs besoins.

Proposer des solutions progressives et adaptées :

- Offrir des alternatives en douceur, respectueuses des habitudes et de la stabilité des locataires.
- Encourager des déménagements ou adaptations avant que les contraintes liées à l'âge ne rendent ces transitions difficiles.

L'enjeu est d'accompagner les seniors en anticipant leurs besoins, afin d'éviter des perturbations inutiles tout en optimisant la gestion des logements. Cela nécessite une politique proactive, orientée vers la préparation et l'anticipation des évolutions à venir.

Une amicale intervient :

Changer de ville est impossible pour certains car il y a des locataires qui vont au cimetière tous les 2 jours.

Monsieur Christophe Leroux rebondit : (dommage on ne peut pas déplacer les cimetières)

- Le vieillissement de la population locataire nécessite une réflexion approfondie sur la mobilité résidentielle et l'adaptation des logements.
- Les locataires, notamment les seniors, sont attachés à leur environnement et à leurs repères, rendant les changements difficiles, surtout à un âge avancé.
- La proximité géographique est essentielle : il est préférable de proposer des solutions proches de leur cadre de vie actuel pour minimiser les perturbations.

Anticiper les besoins des locataires :

- Identifier le moment opportun pour engager une discussion sur l'avenir résidentiel avec les locataires, idéalement avant une perte d'autonomie significative.
- Sensibiliser à la mobilité et aux adaptations nécessaires dès les premières étapes du vieillissement.

Proposer une mobilité facilitée et personnalisée :

- Offrir des opportunités de déménagements adaptés aux besoins et situations des locataires, tout en tenant compte de leur réseau familial, social et médical.
- Garantir une mobilité dans un périmètre géographique restreint, sauf si des rapprochements familiaux sont prioritaires.

Valoriser le patrimoine et le réseau :

- Tirer parti de l'étendue et de la diversité du patrimoine pour offrir des solutions flexibles et localisées.
- Optimiser les logements vacants ou inadaptés pour répondre aux besoins spécifiques de mobilité et d'accessibilité des locataires.

Outils et stratégies à développer :

- Concevoir des outils d'accompagnement et de sensibilisation pour engager un dialogue constructif avec les locataires à différents moments de leur vie.
- Mettre en place des dispositifs permettant une mobilité simplifiée au sein du parc immobilier existant.

Approche centrée sur les locataires :

- Travailler en proximité pour minimiser l’impact psychologique des déménagements.
- Prioriser les solutions qui renforcent les liens familiaux ou facilitent l’accès aux services essentiels.

Monsieur Christophe Leroux rappelle en disant que la réflexion sur la mobilité résidentielle doit conjuguer anticipation, proximité et personnalisation. Elle repose sur une stratégie proactive qui valorise le patrimoine tout en respectant les besoins individuels des locataires, notamment ceux liés à l’âge et à l’autonomie.

- Importance d'offrir une opportunité de mobilité facilitée pour permettre aux locataires de se rapprocher de leurs proches (ex. enfants à Valenton, parent à Vincennes).
- Écouter les besoins spécifiques des locataires, sans imposer une solution standard.
- Adapter les solutions à une variété de situations (vieillissement, handicap, santé mentale).
- Développer des partenariats locaux et des services adaptés aux enjeux actuels (ex. santé mentale, psychiatrie).
- Identifier à quel moment de la vie il faut anticiper les adaptations nécessaires pour les locataires.
- Prioriser une écoute proactive pour détecter les besoins avant qu’ils ne deviennent critiques.
- Résidences intergénérationnelles : logements dédiés aux seniors avec des espaces communs pour favoriser l’animation locale et réduire l’isolement.
- Colocation pour seniors ou intergénérationnelle : mutualisation des services et réduction de l’isolement grâce à une cohabitation.
- Lutter contre l’isolement par des initiatives incluant des logements adaptés, des services de proximité, et des solutions inclusives.
- Encourager des formes de logement collectif pour recréer du lien social.
- Collaboration avec les communes et élus pour développer des projets adaptés comme les résidences intergénérationnelles.
- Prendre en compte les délais liés aux subventions et à la construction dans la planification des projets.
- Informer et sensibiliser les locataires sur des options comme la colocation senior ou la location d’une chambre.
- Réfléchir aux outils nécessaires pour mieux accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel.

Monsieur Pierre Blanchard prend la parole :

L’objectif est de co-construire des solutions adaptées avec les locataires, sans imposer un programme préétabli. À partir des constats et ambitions identifiés, les échanges avec les locataires, basés sur leur expérience et celle de leur entourage, sont essentiels pour élaborer un plan de travail répondant efficacement aux problématiques soulevées.

Intervention d’une amicale en informant que nous sommes dans une société ou beaucoup de personnes divorcent notamment d’homme de 60 ans qui refont leur vie avec des nouvelles épouses ainsi que des enfants d’une dizaine d’année avec recomposition familliale.il a l’impression que dans le schéma de I3F la mobilité familiale n’a pas été intégrée car l’âge de 60 ans est jeune pour présenter des familles. Il estime qu’il y a des gens à 60 ans sont encore jeune.

Monsieur Blanchard intervient pour préciser qu’il s’agit de données statistiques, qui doivent également être prises en considération.

Monsieur Christophe Leroux reprend la parole pour informer qu’I3F à besoin de des amicales pour avancer sur le sujet.

Madame Grille intervient pour dire qu’il y 40% de bureau vide notamment à Créteil qu’ils sont uniquement à vendre ou à louer.

Monsieur Christophe Leroux indique qu’I3F a acquis un bâtiment à Fontenay-sous-Bois dans le but de développer de l’habitat inclusif.

Début de l’atelier

Fin de l’atelier annexe 1 et 2

Débriefing de l’atelier.