

Table ronde – Le rôle et la contribution du bailleur social dans le maintien à domicile

Bonjour,

J'espère que vous êtes prêts à poursuivre cette journée d'échanges et à débattre avec nos invités autour du « Rôle et de la contribution du bailleur social dans le maintien à domicile ».

Bienvenue à nos invités :

Mylène Tanda, Chargée de mission à la CNAV (Caisse nationale d'assurance vieillesse) ;
Jessica Keshlaf, Juriste au sein de l'AFOC (Association Force Ouvrière Consommateurs) ;
Et Guillaume Rio, Directeur des activités supports maintenance institutionnel au sein de Logéal Immobilière.

En introduction de cette table ronde, quelques mots :

La population française continue de vieillir et les ménages vivent de plus en plus longtemps à domicile. Notre société s'interroge sur le vieillissement de sa population et ses conséquences sur son organisation, son économie et sur les citoyens eux-mêmes. La conclusion retenue préconise le maintien à domicile et l'adaptation de la société au vieillissement de la population.

Aujourd'hui, le secteur Hlm compte presque un tiers de locataires de plus de 60 ans. Six retraités sur dix en Hlm sont des personnes seules et en particulier, quatre sur dix sont des femmes seules (veuves, célibataires ou séparées). Le parc social loge également plus de retraités n'ayant pas travaillé : hommes ou femmes au foyer.

Du côté des revenus, ceux des retraités en Hlm sont inférieurs à ceux du secteur libre et des propriétaires : le revenu par personne des locataires Hlm est de 1240 € contre 1970 € pour les propriétaires. 41 % des retraités Hlm perçoivent des aides au logement contre 25 % pour le secteur libre.

Pour autant, les retraités en Hlm sont ceux qui ont le moins de revenu disponible, une fois les dépenses de logement payées.

Avec près d'un million de logements Hlm occupés par des personnes vieillissantes, les bailleurs sociaux se mobilisent depuis de nombreuses années déjà pour adapter leur patrimoine aux seniors, recruter des collaborateurs spécialisés sur le champ de l'accompagnement du vieillissement, nouer des partenariats avec les acteurs concernés : les CCAS, les collectivités locales, les structures de service d'aide à domicile... En un mot, pour permettre aux locataires de vieillir dans de bonnes conditions à leur domicile.

La nécessité de tenir compte de ces évolutions démographiques, de créer les conditions d'un maintien à domicile, répond au souhait de 90 % des inactifs âgés (OpinionWay 2012). Ce choix, moins onéreux que les maisons de retraite, consiste évidemment à adapter ou à créer des logements correspondant aux besoins des seniors et à développer des services d'aides à domicile (aide-ménagère, soins à domicile, services culturels, de voisinage...). Et c'est bien pour répondre à ces attentes que le label HSS a été créé en 2005.

Les bailleurs sociaux ont donc un rôle essentiel à jouer pour d'une part répondre aux besoins exprimés par leurs locataires, pour accueillir davantage de primo-locataires seniors, pour adapter et moderniser leur parc, pour diversifier l'offre de logements disponibles, pour être davantage concurrentiel dans des secteurs détendus. Dans un contexte de tensions, où ils sont de plus en plus sollicités et mis à contribution par les pouvoirs publics et les collectivités, ils doivent pouvoir répondre à ces engagements.

La loi sur l'adaptation de la société au vieillissement les incitait déjà à développer le maintien à domicile, la loi Elan devrait leur donner des outils.

Le Mouvement Hlm s'est d'ailleurs engagé par convention avec l'Etat (14 février 2018) à renforcer le développement d'une offre de logements adaptés et des formules d'habitat spécifique (habitat inclusif, habitat intergénérationnel, résidence autonomie) ; à améliorer l'articulation avec les politiques et l'ensemble des acteurs locaux susceptibles d'apporter des services, à lutter contre l'isolement, à encourager l'innovation et à capitaliser les bonnes pratiques.

Mais des interrogations surgissent sur les limites du rôle du bailleur social : jusqu'où doit-il aller dans l'accompagnement des seniors et avec quels financements ? Comment le label HSS peut-il s'inscrire dans les dispositifs promus par la loi Elan et, plus généralement, dans le contexte actuel ? Guillaume Rio nous fera part de son point de vue.

De leur côté, les locataires seniors sont souvent discrets par peur de devoir quitter leur logement, de partir en maison de retraite ou en EHPAD, par crainte de ne pas pouvoir payer leur loyer, les services proposés... Quels sont donc leurs envies et leurs besoins ? Jessica Keshlaf tentera de répondre à ces interrogations.

D'autres acteurs agissent pour favoriser le maintien à domicile : quelles sont leurs motivations ? quelle est leur place ? Mylène Tanda présentera le positionnement de la CNAV.

Je laisse maintenant la parole à Guillaume Rio qui va nous dévoiler les coulisses du rôle du bailleur social vis-à-vis de ses locataires seniors.