

VIEILLIR À DOMICILE EN LOGEMENT SOCIAL

→ Quelle prise en compte des fragilités inhérentes, par les bailleurs sociaux ?

Dans le contexte de vieillissement général et d'allongement de la durée de vie, la **stabilité résidentielle** en tant que comportement le plus répandu chez les plus âgés interroge : **seul 6% du parc français est considéré adapté** aux plus de 65 ans, alors que 94,5% des seniors vivent à leur domicile et non en établissement (*ANAH et CNAV, 2013*).

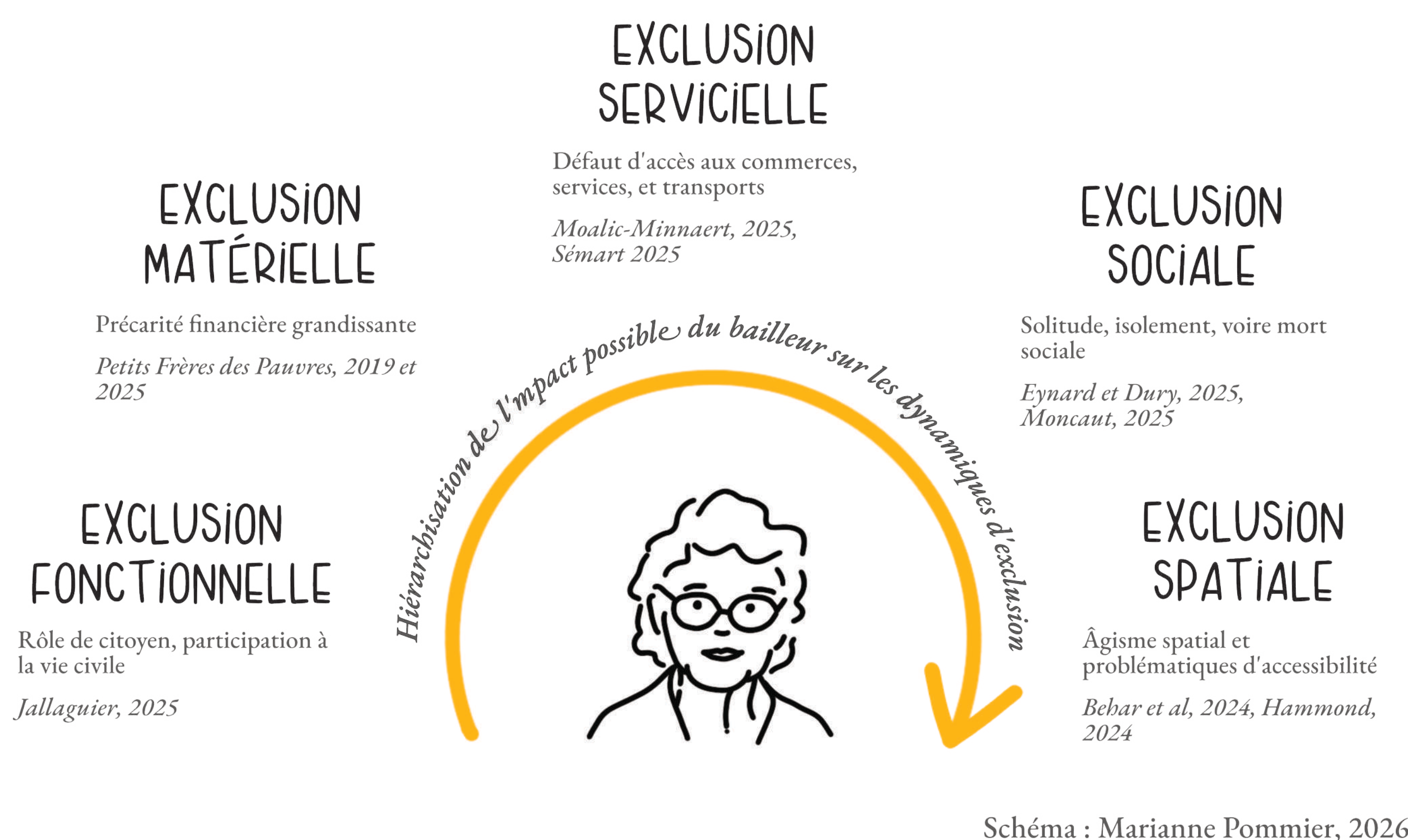
Plus que vieillir à domicile, **vieillir en logement social représente des enjeux de fragilités spécifiques, sur les plans économiques et sociaux**, qui tendent à croître parallèlement à l'avancée en âge. Les inégalités territoriales s'ajoutent à ces situations socio-économiques et à l'apparition de vulnérabilités mentales ou physiques liées à l'âge.

Pourquoi parler de fragilités ?

Pour aller au-delà d'un syndrome clinique, la fragilité peut être définie comme une forme de **vulnérabilité aux défis présentés par l'environnement** (*Ghisletta et al., 2003, Parker et al., 2006*).

De ce fait, le milieu dans sa globalité peut être influencé pour réduire les vulnérabilités de la personne locataire.

Le schéma ci-contre interroge les **dynamiques d'exclusions cumulatives** (*Scharf et al., 2005*) vécues par le public âgé.



Fragilités environnementales

Les fragilités environnementales peuvent se manifester via l'exclusion servicielle. Pour la combattre, les bailleurs sociaux sont amenés à mettre en place des **collaborations innovantes**, pour rapprocher les commerces, services, et transports de leurs locataires :

- **Facilité de déplacement**
 - ▷ Mise en place de véhicules partagés
 - ▷ Élargissement des réseaux de transports, via les collectivités
- **Accès aux services**
 - ▷ Mutualisation des services à la personne au sein des résidences
 - ▷ Intégration de pôles médicaux en pieds d'immeubles
- **Liens aux commerces**
 - ▷ Etayage du réseau de commerces via des locaux commerciaux

En parallèle de ces actions sur l'existant, le **choix d'implantation** des nouvelles résidences permet de répondre à ces besoins, en articulation avec les collectivités locales et autres acteurs du territoire.

Un enjeu complémentaire reste la **valorisation des besoins des aînés** au sein des politiques urbaines.

Fragilités socio-culturelles

Avec l'âge, l'**isolement** augmente et les **cercles de sociabilité** se réduisent, ce qui impacte le nombre de relations sociales et leurs portées (*Eynard et Dury, 2025, Moncaut, 2025*). La « **mort sociale** », ou solitude extrême, affecte également un nombre grandissant d'âgés, en particulier les plus de quatre-vingt ans (*Jallaguiet, 2025, Petits Frères des Pauvres, 2025*).

Plusieurs **stratégies d'accompagnement social** sont mises en place par les bailleurs sociaux, à des échelles individuelles comme collectives (*Courbebaïsse et Pommier, 2020*). Ces initiatives reposent sur quatre axes principaux :

1. **Formation et sensibilisation des salariés**
 - Interventions d'organismes extérieurs, voyages d'étude
2. **Valorisation du rôle des travailleurs sociaux**
 - Amplification de leurs nombres et/ou de leurs champs d'intervention
3. **Consolidation de l'écoute**
 - Renforcement de la vigilance, régularité des visites
4. **Mise en place de partenariats**
 - Lien les CCAS, des associations, des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire, les communes et départements

Fragilités liées au domicile

Les **fragilités physiques** sont les premières repérables par l'entourage, qu'il s'agisse d'aidants professionnels ou non. Ce sont également celles qui sont le plus largement prises en compte par les bailleurs sociaux, en particulier depuis les crises sanitaires (canicule de 2003, COVID de 2020).

Différentes formes d'**innovation du cadre bâti** apparaissent en réponse : habitat dédié, logement inclusif, résidences services, habitat inter-générationnel...

Également, l'**adaptation du logement**, lorsqu'elle est possible, permet de prendre en compte les difficultés liées aux fragilités physiques : changement de la baignoire en douche, pose de barres d'appuis, mise en place d'un siège de douche.... Tels sont les changements pratiqués par les bailleurs et plébiscités par les locataires.

Du côté administratif, une refonte du **RPLS - Répertoire du Parc Locatif Social** est en cours à l'échelle nationale, pour mieux qualifier les logements et leur accessibilité. La nouvelle qualification au sein du RPLS permettra d'orienter au mieux les usagers vers les logements correspondant à leurs difficultés ou handicaps.

Notons qu'il reste un réel enjeu au **repérage des personnes en situation de fragilité** déjà locataires, pour leur garantir le meilleur accompagnement.

Un doctorat en architecture ?

L'enjeu est d'étudier l'articulation de ces mécanismes de **fragilités cumulatives**, via un travail de terrain ancré dans le territoire du **département Haute-Garonne**, grâce au partenariat CIFRE avec l'OPH31.

La thèse en cours est intitulée **"Vieillesse des habitants dans le parc social existant : entre appropriations, attachement, et besoin d'adaptations des logement - Analyse des réponses des bailleurs sociaux"**.

L'objectif est d'interroger le rôle des bailleurs dans l'accompagnement des personnes et dans l'adaptation d'une architecture existante.

Un corpus de bâtiments et de résidents permet de porter ce sujet.

Méthodologie de recherche

Le travail d'enquête de terrain repose sur plusieurs outils, plaçant la **méthodologie** à l'**intersection de l'ethnologie et de l'architecture**.

Les principaux outils méthodologiques sont :

- **L'enquête par questionnaire** : un recueil quantitatif (*Marquet et al., 2012, Parizot, 2012*) qui permet de déduire des tendances, à l'échelle de l'ensemble des locataires âgés.
- **L'entretien semi-directif** : un échange qualitatif et individuel (*Barbot, 2012, Bertaux, 2016*), réalisé dans le contexte privilégié du logement. Il permet de comprendre les récits de vie, et les parcours résidentiels qui en découlent.
- **L'appréciation de l'autonomie** : un outil de qualification (*Cristofalo et Trappolini, 2025, Gognalons-Caillard et al., 1976*) auto-évalué par les enquêtés.
- **Le relevé habité** : au delà du plan architectural annoté, un véritable relevé ethno-architectural (*Laplantine, 2015, Pinson, 2016*) pour recueillir les usages à l'échelle du logement.
- **La cartographie sensible** : un complément d'informations sur le lien au logement et le rapport sensible et affectif aux lieux (*Jolivet et al., 2021, Olmedo, 2015 et 2017*).