

LES CAHORS- SÉRIE N°6 de l'Anah

Le logement
au défi de
l'autonomie

Octobre 2025 — anah.gouv.fr

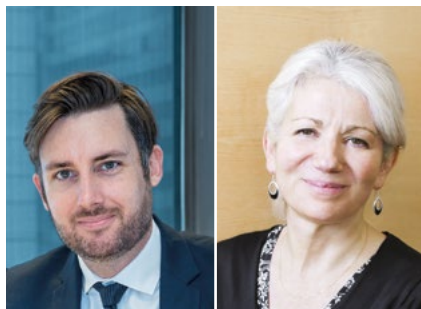
sommaire



Découvrez
la version digitale
enrichie ici



urls.fr/nwzrJZ



- 4 Interview croisée
— Valérie Mancret-Taylor
et Maëlig Le Bayon

8 Séquence 1 Les enjeux de l'adaptation des logements

- 10 — "Il faudrait adapter le
logement plus tôt"
12 — 20 ans de la loi handicap
14 — Et ailleurs dans le monde ?

16 Séquence 2 Répondre à des besoins pluriels à toutes les échelles

- 18 — Comment mieux anticiper
la perte d'autonomie ?
20 — MaPrimeAdapt', l'élan
national pour des logements
adaptés
23 — Du côté des bailleurs sociaux
24 — À Lyon, le logement au cœur
des politiques de solidarité

26 Séquence 3 Adapter, c'est penser demain

- 28 — L'adaptation, créatrice
de valeurs
30 — Hapi, pour le bonheur
de l'habitat inclusif
32 — Le soin, un métier de femmes ?
33 — Transformer et insuffler une âme
34 — Les villes européennes au
diapason de l'inclusion



Le logement au défi de l'autonomie

THIERRY REPENTIN

Président du Conseil
d'administration
de l'Anah

édito

Le vieillissement de la population, l'allongement de la durée de vie, la transformation des formes de la famille et l'augmentation des situations d'isolement sont autant de réalités qui interrogent la manière dont nous habitons et dont nous accompagnons les plus fragiles. Avec ce hors-série des Cahiers de l'Anah, nous avons souhaité placer l'adaptation de nos lieux de vie au cœur des réflexions.

Vingt ans après la loi Handicap, force est de constater que des progrès ont été accomplis, mais qu'il reste encore à faire pour renforcer cet esprit d'inclusion. Car face aux transitions démographiques, sociales et culturelles contemporaines, ce sujet dépasse largement les questions techniques de l'habitat. Réfléchir au logement ne peut se limiter à des dispositifs ou à des normes, aussi indispensables soient-ils. C'est un projet collectif, qui suppose de croiser les savoirs, de décroiser les politiques publiques, d'articuler l'urbain, le social et le sanitaire. C'est aussi une question de culture, pour faire de l'adaptation un réflexe et non une contrainte, et reconnaître qu'elle est source de valeur, d'innovation, et de dignité pour chacun.

Ce hors-série propose un dialogue à plusieurs voix : celles d'experts, de chercheurs, de décideurs publics, de sociologues, d'architectes ou de bailleurs. Chacun nous invitant à penser le logement comme un levier d'autonomie, un espace évolutif et inclusif, capable de répondre à la diversité des vies et des parcours.

C'est un défi, mais c'est surtout une formidable opportunité de bâtir une société qui prend soin de tous, en accordant à chacun la possibilité de bien vivre chez soi, le plus longtemps possible.

Restons mobilisés.
Je vous souhaite une bonne lecture.

« ADAPTER, C'EST AUSSI ANTICIPER »

Face à la révolution démographique attendue et à l'aspiration des Français à rester vivre chez eux le plus longtemps possible, l'adaptation du logement devient un enjeu de société.

Au croisement des politiques sociales et de l'habitat, elle pose la question de l'anticipation, de l'accompagnement des plus fragiles mais aussi de l'innovation, et engage l'ensemble des acteurs publics et territoriaux. Entretien croisé avec **Valérie Mancret-Taylor**, Directrice générale de l'Anah, et **Maëlig Le Bayon**, Directeur général de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), sur les exigences d'un logement réellement adapté à tous les temps de la vie.



© Alessandro Silvestri

**VALÉRIE
MANCRET-TAYLOR**

Directrice générale de l'Anah

Quels sont aujourd'hui les principaux enjeux de société liés à l'adaptation des logements ?

Maëlig Le Bayon — Le défi est immense ! Notre société vieillit et les Français expriment massivement leur souhait de vivre chez eux le plus longtemps possible. Ce choix vaut aussi pour les personnes en situation de handicap. Pour vivre «à domicile», il est indispensable que les logements soient adaptés afin de garantir la sécurité, préserver l'autonomie et maintenir la qualité de vie. Le logement a trop longtemps été pensé comme un bien standardisé. Et si la loi de 2005 sur le handicap avait ouvert une brèche, posant la nécessité d'habitats réellement adaptés à chaque situation, la question est aujourd'hui urgente. L'enjeu est désormais d'anticiper. Chacun doit pouvoir se demander si son habitat est capable de l'accompagner dans les années à venir.

Valérie Mancret-Taylor — Je partage totalement ce constat. L'adaptation du logement dépasse d'ailleurs le cadre résidentiel car il s'agit d'une transition sociétale majeure. D'ici 2040, plus d'un tiers des Français auront dépassé 60 ans. Et le défi touche plusieurs générations simultanément, car ce vieillissement massif concerne les générations qui doivent préparer leur propre habitat, mais aussi celles qui soutiennent leurs aînés. L'adaptation des logements doit devenir une don-

née structurelle de nos politiques publiques. Cela suppose d'agir en amont, pour éviter que les décisions ne soient dictées par l'urgence, après un accident ou une perte brutale d'autonomie. L'anticipation reste vraiment le maître-mot.

Les Français sont-ils de mieux en mieux préparés à cette anticipation ?

M. L. B. — Il faut distinguer les besoins. Pour les personnes en situation de handicap, l'adaptation du logement est déjà pleinement intégrée aux parcours de vie. Pour les personnes âgées en revanche, la démarche suppose un véritable travail de sensibilisation. L'adaptation du logement peut retarder la perte d'autonomie et préserver une qualité de vie durable, mais il faut encore convaincre chacun, dès 60 ou 65 ans, à évaluer si son logement est prêt pour les années à venir.

V. M.-T. — La difficulté réside dans l'acceptation du vieillissement. Anticiper, c'est se projeter, parfois avec réticence, dans une nouvelle étape de vie. Or, il faut transformer cette perspective en projet, et même en projet stimulant. Les campagnes de communication peuvent y contribuer en dédramatisant avec humour et un ton positif. Cela exige de mobiliser l'ensemble des acteurs, c'est-à-dire les habitants eux-mêmes bien sûr, mais aussi les élus locaux qui portent les politiques de l'habitat, et enfin les professionnels, qu'ils soient industriels, artisans ou concepteurs, qui développent et installent des solutions concrètes. Il faut surtout penser l'utile sans négliger l'agréable ni le beau. Adapter un logement ne doit pas le transformer en espace médicalisé dépourvu d'âme. Il reste un lieu de vie, intime et choisi.

L'adaptation suppose une articulation étroite entre politiques sociales et politiques du logement. Où en sommes-nous ?

M. L. B. — Beaucoup reste à faire. Les politiques sociales interviennent souvent trop tard, une fois la perte d'autonomie avérée, alors que l'on sait que l'adaptation du logement réduit le recours ultérieur aux prestations sociales et aux aides humaines. Il faut inverser le mouvement, et passer d'une logique de réparation à une logique de prévention. Cela suppose de penser l'accessibilité non pas uniquement dans le logement, mais aussi dans l'espace public. Un logement adapté n'a pas de sens si le trottoir ou l'entrée de l'immeuble restent infranchissables ! Pour avancer vers une universalité de l'accessibilité, les dispositifs doivent fonctionner en réseau : une aide à domicile, constatant qu'une douche est inadaptée, devrait pouvoir immédiatement signaler le problème. La coordination des services publics doit progresser pour éviter que la charge de l'organisation ne repose sur les familles.



MAËLIC LE BAYON

Directeur général de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)

V. M.-T. — C'est tout l'enjeu de «l'aller vers». À l'Anah, cela s'incarne notamment dans le service public France Rénov', articulé avec les services publics départementaux de l'autonomie (SPDA). Identifier les situations, sécuriser les parcours, faciliter l'accès aux aides financières, tout cela constitue le cœur de l'action publique. C'est aussi une façon de protéger les publics les plus vulnérables des démarches complexes ou des risques de fraude. De les accompagner pour éviter les dérives, les arnaques et les échecs. Le guichet unique est une promesse de simplicité, mais aussi de confiance.

"L'adaptation des logements doit devenir une donnée structurelle de nos politiques publiques"

— Valérie Mancret-Taylor

"Pour avancer vers une universalité de l'accessibilité, les dispositifs doivent fonctionner en réseau"

— Maëlig Le Bayon

Quels territoires sont pour vous de bons exemples de coopération entre collectivités, services sociaux et habitat ?

M. L. B. — Plusieurs Départements sont très actifs et montrent la voie. Je pense à la Corrèze, avec « Corrèze Autonomie », qui déploie une politique proactive de suivi annuel très structurant, intégrant le repérage systématique des fragilités, et le recours à la domotique ou la téléassistance, créant ainsi un continuum de soutien. Ces initiatives publiques, encore isolées, démontrent toute l'efficacité d'une anticipation structurée. Il faudrait qu'à l'horizon 2026, le vieillissement devienne un sujet central des projets municipaux. Les maires, confrontés directement à la transformation démographique de leur commune, sont les mieux placés pour bâtir une stratégie territoriale de long terme.

V. M.-T. — J'ajouterais la Mayenne, pionnière dans l'articulation entre habitat et politiques sociales, ou encore l'initiative conjointe des Yvelines et des Hauts-de-Seine autour du dispositif « Autonomy », sans oublier la collectivité d'Alsace. Ces initiatives reposent sur une articulation fine entre les politiques sociales et celles de l'habitat. Et si les Conseils départementaux, responsables des politiques sociales, sont en première ligne, le relais local, du Maire au Président d'intercommunalité, reste indispensable. Car c'est en grande proximité que se mène ce travail patient de repérage et d'accompagnement. C'est à cette échelle que les solutions les plus concrètes prennent vie.

Quel rôle peut jouer l'habitat inclusif dans ce paysage ?

M. L. B. — C'est une alternative pour des logements parfois impossibles à rénover. Mais c'est aussi une réponse à nos évolutions sociales profondes, telles que la diminution du nombre d'ai-

dants, la déconjugalisation ou l'éloignement géographique des enfants, et donc une augmentation de l'isolement des personnes âgées. À ces mutations, nous devons opposer des solutions concrètes d'habitat partagé. L'habitat inclusif représente une alternative précieuse. Il a été porté au départ comme une innovation par la CNSA, avec un engagement fort des Conseils départementaux et des bailleurs sociaux. Les bénéfices sont multiples : d'abord lutter contre cet isolement en recréant du lien social, mais également rendre plus efficiente la mobilisation des professionnels de l'aide et du soin en regroupant les besoins sur un même lieu.

Ces expérimentations sont riches, mais il faut désormais changer d'échelle. L'innovation est là, il faut la consolider et l'intégrer dans la programmation territoriale, pour bâtir une offre généralisable, financée durablement, à la fois en investissement et en fonctionnement.

V. M.-T. — Ces nouveaux modèles illustrent la nécessaire pluralité de l'offre. Certains préféreront partager un projet collectif avec des voisins, d'autres voudront rejoindre une initiative intergénérationnelle, d'autres resteront attachés à une formule plus traditionnelle. L'habitat doit toujours être pensé comme un projet de vie, et non comme une fin de vie. À 60 ou 70 ans, on a encore la capacité, et souvent l'envie, de porter ou de rejoindre des projets ambitieux. Penser le logement comme un cap enthousiasmant, c'est transformer l'anticipation en dynamique. Les politiques publiques doivent garantir cette diversité, et accompagner ces choix de manière qualitative. C'est un moteur de qualité de vie et de lien social.

"Adapter les logements, c'est aussi préparer la société à inventer de nouveaux projets de vie, à tous les âges de l'existence"

— Valérie Mancret-Taylor

"On doit pouvoir déménager à 70 ans pour un nouveau projet de vie comme on a su déménager à 25 ans pour un emploi"

— Maëlig Le Bayon

M. L. B. — Nos études montrent d'ailleurs que les personnes en habitat inclusif voient la perte d'autonomie considérablement ralentie par rapport à celles qui restent isolées ou qui entrent en Ehpad. Le collectif est structurant et participe à une vision de la société où vieillir n'est pas une mise à l'écart mais une nouvelle phase à vivre pleinement. Ce que nous devons en revanche assumer, c'est que vieillir implique parfois de quitter son logement historique. Comme on a su déménager à 25 ans pour un emploi, on doit pouvoir déménager à 70 ans pour un nouveau projet de vie.

V. M.-T. — C'est une dynamique historique que nous accompagnons. En quittant par exemple un grand logement pour un plus petit dans la même commune, en décidant au contraire de faire de la colocation dans son grand logement pour accueillir quelqu'un de plus âgé ou plus jeune que soi, ou en faisant les adaptations nécessaires, on répond à la crise du logement. Et on le fait dans la logique de l'Anah, qui est de préserver le foncier et de travailler sur l'existant. Le logement, plus encore que les individus, a la capacité de traverser les générations et de s'adapter. Adapter les logements, c'est préparer la société à vieillir dignement, mais aussi à inventer de nouveaux projets de vie, à tous les âges de l'existence. Ce n'est qu'en inscrivant ces enjeux dans le quotidien des familles, des élus, des professionnels que nous réussirons cette grande transition, et que notre pays saura accompagner sereinement la transition démographique en cours.

M. L. B. — Il faut également ouvrir largement ce débat dans les familles, comme on le fait pour le départ des enfants, et donner aux Français l'envie d'anticiper. Il est temps d'ancrer l'adaptation du logement dans notre culture collective. Pourquoi ne pas imaginer un « rendez-vous autonomie », à l'image du « rendez-vous retraite », pour évaluer ses ressources, son logement et ses besoins futurs ? •



À partir de **2030**, la population des
plus de **85 ans** explose, avec
une croissance supérieure à **50%**



Les enjeux de l'adaptation des logements



séquence 1

La société française vieillit et le défi est considérable : comment anticiper la transition démographique qui s'annonce ? L'adaptation des logements n'est plus une option mais une nécessité. Il s'agit désormais d'accélérer la transformation pour permettre à chacun, quel que soit son âge ou sa situation de continuer à vivre chez soi. **Transformons cette évolution en une opportunité collective pour favoriser l'autonomie, prévenir la perte d'indépendance et sécuriser les parcours de vie.** •

« IL FAUDRAIT ADAPTER LE LOGEMENT PLUS TÔT »



Vieillesse, familles recomposées, parcours de vie moins linéaires... Les profils résidentiels évoluent, et avec eux, les besoins en logement. Pour la sociologue Audrey Valin, ces mutations imposent de repenser l'habitat non plus seulement comme un espace à adapter, mais comme un levier d'inclusion. Entretien.

Pourquoi les mutations démographiques actuelles sont-elles inédites ?

Audrey Valin — Nous savions que les babyboomers allaient vieillir. Ce qui surprend aujourd'hui, c'est moins le phénomène que notre façon d'avoir feint de l'ignorer ! Nos sociétés, qui glorifient la jeunesse et la rapidité, redoutent le vieillissement. Le corps âgé est associé à la maladie, au handicap, à la dépendance, et il en porte la stigmatisation. Parallèlement, les familles recomposées se multiplient. Là aussi, nous savions que ces entités familiales recomposées allaient générer des besoins accrus en logement. L'allongement de la jeunesse au foyer témoigne quant à lui d'une plus forte précarisation : fragmentation des parcours, chômage accru, instabilité sentimentale aussi.

Quelle est selon vous l'incidence de ces mutations sur les besoins en logement ?

A. V. — De grandes évolutions sont à l'œuvre, en particulier depuis la crise du Covid. On note un repli sécuritaire marqué vers le foyer, vécu comme un cocon protecteur. C'est le signe d'une société fragilisée, qui a perdu en partie le sens du collectif. Des expériences citoyennes tentent bien de recréer des formes de solidarité, mais la tendance générale reste au repli. Nous assistons ainsi à une fracturation de la société que l'on n'avait pas connue depuis les Trente Glorieuses. Durkheim avait montré le passage des solidarités

dites mécaniques, où le collectif l'emporte sur l'individu, à des solidarités organiques, fondées sur l'interdépendance où l'on crée du lien social parce qu'on a besoin des uns des autres. Aujourd'hui, cette logique s'est traduite par un individualisme exacerbé, et parfois par des désorganisations où les individus ne se reconnaissent plus dans les valeurs et les normes sociales. Tout cela se reflète dans l'habitat. L'habitat intergénérationnel, par exemple, peine à trouver sa place. Quant au logement dans son ensemble, il est surtout pensé comme une valeur de marché, pour laquelle le vieillissement, le mal logement et la précarisation restent des problèmes. Les réponses, qu'elles soient associatives ou publiques restent dispersées. Un cloisonnement qui complique la mise en place d'une politique d'ampleur capable d'articuler l'offre et les besoins réels.

Vous avez travaillé sur l'adaptation des logements au vieillissement. Quels enseignements en tirez-vous ?

A. V. — La très grande majorité des personnes souhaitent vieillir « chez elles », mais cela ne signifie pas forcément dans leur logement actuel. Il existe des logiques patrimoniales derrière le maintien à domicile, avec des enfants qui privilégient parfois la conservation du bien. Mais beaucoup de personnes âgées choisissent de vendre pour entrer dans un logement plus adapté, voire de quitter la propriété pour la location. C'est bien la notion même de « chez-soi » qu'il nous faut redéfinir. Les campagnes sur le vieillissement véhiculent des images stigmatisantes, alors qu'il faudrait au contraire mettre en lumière toutes les dimensions positives : le temps libéré de travail, davantage de loisirs, et un nouveau rapport au logement. Prenons l'exemple de la série « Grace and Franky », avec Jane Fonda et Lily Tomlin, et commençons à « glamoriser » la vieillesse. Nous aurons fait un grand pas !

L'adaptation technique des logements reste certes essentielle, mais elle doit intervenir plus tôt pour ne pas être vécue comme l'aveu d'un corps défaillant. La formule « maintien à domicile » est d'ailleurs connotée et suggère une idée de confinement. Il faudrait plutôt faire référence à un habitat dynamique et confortable pour les habitants, mais aussi pour tous les professionnels de l'accompagnement. Valorisons les métiers de l'accompagnement car c'est cela qui permet le vieillissement à domicile.

Vous identifiez des profils et attitudes des personnes âgées face à la rénovation. En quoi influencent-ils la nature des travaux ?

A. V. — Les attitudes sont très variables. Le Club de l'amélioration de l'habitat a mis au point une matrice croisant des univers et attitudes face aux travaux. Certaines personnes cherchent uniquement l'embellissement, mais bien accompagnées, peuvent s'engager dans des rénovations d'ampleur. Les ménages modestes, eux, sont souvent contraints de rester dans leur logement, même lorsqu'il est vétuste. Et la décote liée à un mauvais DPE est telle que la revente peut s'avérer difficile. C'est ainsi que beaucoup de personnes âgées vivent dans des passoires thermiques. Les aides publiques sont donc indispensables pour leur permettre d'adapter leur logement au vieillissement, mais aussi au confort thermique. Il ne faut pas non plus oublier la dimension esthétique, car le logement reste avant tout le lieu de vie, où le bien-être est primordial.

À quel moment de la vie s'interroge-t-on sur l'adaptation de son logement ? Comment agir avec prévention pour éviter les impasses et les accidents ?

A. V. — Souvent trop tard malheureusement car les personnes attendent souvent d'être face à la contrainte. Dans mes enquêtes, j'ai souvent observé ces résistances. Par exemple, un homme avait refait sa vie avec une femme plus jeune, et il n'était pas question pour lui d'évoquer ou de penser à l'adaptation de son logement. Nous avons besoin de politiques publiques pour sensibiliser et des aides publiques pour créer des effets d'aubaine, avec des travaux d'adaptation couplés à des travaux de rénovation et vice et versa.

En quoi les politiques publiques répondent-elles ou pas aux parcours résidentiels des individus face aux changements et évolutions de la vie ? À quelles conditions ?

A. V. — Les Trente Glorieuses avaient permis à la classe moyenne d'accéder à la propriété et à des logements spacieux. Aujourd'hui, c'est aux mêmes que l'on demande de se restreindre, pour vivre dans plus petit ou avec moins de confort, a fortiori pour des raisons écologiques ou démographiques. C'est vécu comme un coup de canif dans le contrat social. Si certaines initiatives publiques vont dans le bon sens, il faut s'appuyer sur les initiatives locales, soutenues et relayées par l'État pour changer la donne.

Quels modèles ou expérimentations actuelles vous paraissent porteurs pour penser le logement de demain et anticiper les besoins futurs ?

A. V. — Le tâtonnement et l'envie d'essayer des solutions, la volonté de recréer du lien et du collectif me semblent être la clé pour éviter le piège de la solution unique. Je crois beaucoup aux projets expérimentaux, portés par les habitants eux-mêmes. L'habitat intergénérationnel ne décolle pas car il se confronte à des volontés de créer un collectif qui n'existe pas. En revanche, s'appuyer sur l'intérêt économique avec la cohabitation intergénérationnelle solidaire (CIS), une forme très particulière d'habitat collectif qui associe jeunes et personnes âgées, semble fonctionner et permet de tisser de véritables liens. Le modèle du béguinage, dans le nord de la France, illustre aussi cette volonté de créer du collectif car il s'appuie sur une culture et des modes de vie issus d'une solidarité mécanique. L'innovation, pour sa part, se fonde trop souvent sur l'idéologie du progrès et délaisse les projets associatifs locaux qui ont pourtant besoin du soutien des pouvoirs publics. Trouvons, dans les aides d'État, l'équilibre entre flexibilité et respect des règles. Songeons à l'économie de la fonctionnalité et de la coopération (EFC), testée sur des équipements comme un monte-escalier ou une pompe à chaleur. Ces propositions n'ont pas été plébiscitées par les personnes âgées car ces équipements coûtent très cher. Il reste néanmoins de multiples solutions à envisager, l'habitat inclusif étant l'une d'entre elles. •

AUDREY
VALIN
EN QUELQUES
MOTS

**Sociologue (Ph.D.),
fondatrice du
cabinet ACTES.
Elle a mené des
enquêtes qualitatives
sur l'adaptation
des logements au
vieillessement :
maintien à domicile
et confort d'usage
des propriétaires-
occupants en maisons
individuelles pour
mieux vieillir chez
soi. Elle explore aussi
l'habitat inclusif
intergénérationnel ou
coopératif, favorisant
la solidarité et le bien
vieillir collectif.**

LOI HANDICAP, QUELS EFFETS RÉELS SUR LES LOGEMENTS ?

« À l'occasion du 20^e anniversaire de la loi de 2005, il reste encore beaucoup à faire en matière de logement. 1,2 million de personnes rencontrent toujours d'importants problèmes d'accessibilité à leur logement » : le bilan dressé par Martine Berthet, la sénatrice de la Savoie, le 11 février 2025⁽¹⁾ est sévère. Retour sur une loi qui n'a pas réussi à faire disparaître le mal-logement des personnes en situation de handicap, malgré les progrès notables accomplis sur le versant de l'adaptation.



En 2005, la loi handicap a marqué les esprits par sa radicalité sur le fond et son ambition. En écho aux avancées de la réflexion internationale, elle s'appuie sur l'idée que ce n'est pas la maladie ou la déficience qui crée le handicap, mais les interactions avec un environnement qui ne prend pas en compte tous les besoins de la personne. Autre changement issu des classifications de l'OMS⁽²⁾ : pour la première fois, la définition légale du handicap intègre toutes ses dimensions : motrice, sensorielle, cognitive, psychique.

Une perspective universelle, une responsabilité collective

École, travail, ressources, mobilité, logement, exercice de la citoyenneté : le bouleversement dans la définition du handicap met, de fait, l'ensemble des politiques publiques en première ligne. En matière de logement, la logique n'est plus de faire des logements « pour » les personnes handicapées, mais au contraire, de construire pour toute la population sans discrimination.

Les premiers bilans

Pendant la période qui a suivi la loi, où 100 % des bâtiments devaient être construits accessibles dans le neuf collectif, on estime que 2,1 millions de logements l'ont été. Cela ne représente que 33 % des logements privés neufs et 85 % des logements HLM, sur une moyenne de 350 000 logements construits par an. En 2018, la loi Elan a assoupli le principe d'accessibilité universelle. L'obligation est passée à 20 % des logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur. Depuis, les autres logements neufs doivent simplement être « évolutifs », c'est-à-dire rendus accessibles, au besoin, par la réalisation de travaux simples. •

La réglementation pour l'accessibilité des bâtiments

Elle est encadrée par l'article 64 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et le décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.

Ce décret porte également l'obligation d'installation d'un ascenseur de R+4 à R+3. En d'autres termes, dès qu'il y a plus de deux étages comportant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, la présence d'un ascenseur est obligatoire.

Un logement **accessible** respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation. Un logement **adapté** répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires.

En savoir plus urlr.me/X74Ug8

« Accessibilité et logement privé, un défi encore à relever »

Martine Berthet, sénatrice de la Savoie, rapporteuse du bilan de la loi du 11 février 2005 auprès de la commission des Affaires sociales du Sénat



Vingt ans après la loi de 2005, quel regard portez-vous sur l'accessibilité des logements ?

M. B. — Le texte a été visionnaire mais son application reste partielle. La loi Elan est venue assouplir les règles pour permettre des logements plus facilement adaptables. Mais beaucoup de parties communes, comme les halls ou les accès extérieurs, restent inadaptées. Pour beaucoup d'acteurs, handicap signifie encore fauteuil, alors qu'il existe une multitude de situations : déficiences sensorielles, troubles cognitifs, maladies évolutives... Quant au constat global, on manque cruellement de chiffres précis sur l'offre réelle de logements accessibles, notamment dans le parc privé. Cela rend difficile le suivi et la planification.

Le logement social semble plus avancé sous certains aspects, comment l'expliquez-vous ?

M. B. — Le logement social a intégré la question de l'accessibilité grâce au lien direct entre collectivités, agendas d'accessibilité et bailleurs sociaux. Dans le privé, cette boucle existe moins et cela a des conséquences. Faute d'alternative, des ménages en situation de handicap se tournent massivement vers le parc social déjà saturé.

Quels sont les leviers prioritaires selon vous ?

M. B. — D'une part, la rénovation du parc ancien : l'adaptation des immeubles est complexe (ascenseurs en demi-niveau, absence de

rampes, etc.). Ici, MaPrimeAdapt' joue un rôle clé et doit être amplifiée. D'autre part, l'habitat inclusif qui est un modèle hybride entre logement autonome et services partagés, adapté à la fois au vieillissement et aux handicaps. Il ouvre de vraies perspectives, y compris pour le privé. Et bien sûr il nous faut des chiffres fiables pour accélérer la prise de conscience de l'urgence des besoins et pour le pilotage.

Faut-il de nouvelles lois ?

M. B. — Pas nécessairement. Le corpus législatif existe déjà. Et la loi d'avril 2024 sur le « bien vieillir », par exemple, a levé plusieurs freins à l'habitat inclusif. Le vrai besoin serait peut-être une application plus stricte, et une impulsion claire sur le privé, notamment en copropriété. On pourrait s'inspirer de ce qui s'est fait pour la rénovation énergétique : des obligations progressives, accompagnées de financements, lorsque cela est possible.

Et la perspective chiffrée ?

M. B. — L'objectif national de 640 000 logements accessibles d'ici 2033 est très ambitieux. Pour atteindre la cible, il faudra multiplier les efforts, notamment en mobilisant les propriétaires privés qui représentent la majorité du parc.

Alors, quels seraient les messages clés pour les acteurs privés ?

M. B. — Pour les constructeurs, penser à tous les types de handicap. Pour les propriétaires dans l'ancien, se faire accompagner par l'Anah. •

Ressources

⁽¹⁾ Colloque « Les 20 ans de la loi handicap » : urls.fr/086elz

⁽²⁾ OMS Classification internationale du fonctionnement, du handicap et de la santé (CIF, 2001)

L'état du mal logement en France 2025 Fondation pour le Logement des Défavorisés



En savoir plus urlr.me/6Q4bAv

ET AILLEURS DANS LE MONDE ?

L'adaptation des logements pour l'autonomie est sans nul doute un sujet planétaire, auxquelles se confrontent la majorité des sociétés contemporaines. Focus sur d'autres méthodes et politiques publiques ailleurs dans le monde.



JAPON

Quand le local prend le pas sur l'État

Le Japon présente le taux de vieillissement le plus important au monde. Ainsi, en 2020, 28,8 % de la population avait 65 ans ou plus (contre 20,5 % dans l'hexagone)¹. Dans ce contexte, la stratégie publique s'avère cruciale. Premier constat : ce sont les collectivités locales, et non pas l'État, qui créent les conditions favorables au maintien des personnes âgées à leur domicile. Chacun développe sa stratégie propre et l'écosystème afférent. À Tokyo, l'arrondissement de Bunkyo fait figure de précurseur pour favoriser le maintien à domicile. Tandis qu'à Hachioji (à 1h20 de la capitale), la solidarité intracommunautaire est davantage mise en avant.

BUNKYŌ

Des ampoules connectées dans des logements prioritaires

Du côté de Bunkyo, c'est l'anticipation et la collaboration qui priment. En 2015, la mairie d'arrondissement a créé un programme d'accompagnement dans la recherche de logement adapté. Avec « Bunkyo sumairu », des agences immobilières de l'arrondissement ont accepté de faciliter prioritairement l'accès au logement aux personnes âgées.

Les propriétaires reçoivent une compensation financière si le logement est occupé par les populations cibles (mères isolées et personnes en situation de handicap sont

aussi concernées). L'appartement proposé doit également répondre à certains critères : adapté, accessible, équipé d'une salle de bains, d'une cuisine, ne pas dépasser un certain loyer et faire plus de 18 m². Mais surtout, les logements doivent être loués avec un système d'ampoules connectées. Elles enregistrent l'activité des lieux. Et si elles n'ont pas été allumées ou éteintes pendant plus de 24 h, le contact d'urgence du locataire est averti et effectue un contrôle.

HACHIOJI

La salle « Furatto » pour rompre l'isolement

Bienvenue dans la grande banlieue de Tokyo, à l'ouest de la capitale. C'est là, au cœur du complexe immobilier de Tategaka (2 850 logements), que le soutien mutuel et coopératif profite aux personnes âgées (qui représentent 55 % des 3 200 résidents) grâce à la salle « Furatto ». Créée par la municipalité et portée par la Hachioji City Health Cooperative Association, cette salle de conseil "Furatto" (qui signifie « Passer » en japonais) a ouvert ses portes en 2011. Son objectif ? Offrir soins et conseils aux personnes âgées. Elle permet l'interaction, le soutien, fournit des informations et des conseils gratuits aux résidents grâce à la présence de bénévoles et d'employés municipaux. Des problèmes de déplacements ont ainsi été résolus par la création d'un taxi-bicyclette et ceux des repas par la mise en place d'un service de livraison à domicile.



3,8 %

des logements sont adaptés aux
personnes à mobilité réduite aux
États-Unis²



CORÉE DU SUD

L'IA téléphone aux aînés

Les municipalités de Busan et Séoul ont choisi de miser sur l'intelligence artificielle pour favoriser le maintien des personnes âgées à domicile. Clova CareCall, c'est son nom, a été programmée pour tenir des conversations et échanger au téléphone. À l'autre bout du fil, l'interlocuteur n'a plus qu'à répondre. L'IA et sa voix féminine vont alors lui demander si elle a bien dormi, ce qu'elle a mangé... Grâce à sa capacité de mémorisation, elle saura s'enquérir d'éventuels problèmes apparus plus tôt dans la semaine (un souci de santé par exemple). Et si la personne ne répond pas durant plusieurs jours ou qu'elle semble en détresse lors d'un appel, la machine passe le relais à un humain, qui se rend physiquement sur place. •

D'autres exemples dans le monde



Au **Royaume-Uni**, la stratégie nationale privilégie à la fois l'adaptation du neuf et du parc existant, avec un service national unique de conseil et des dispositifs d'aides très lisibles pour les seniors. Le gouvernement britannique a placé le logement au centre de sa politique de vieillissement, avec la création d'un guichet unique d'information et la simplification des aides.



La ville de New-York (Etats-Unis) a développé le programme "Aging in Place", offrant des aides pour l'adaptation des salles de bains, des cuisines et des solutions domotiques, et met l'accent sur la formation des professionnels pour accompagner les seniors dans le choix des aménagements.



À Barcelone, le projet "Vivir Mejor en Casa" prévoit des subventions et un accompagnement personnalisé pour adapter les logements, en complément d'une offre importante de logements inclusifs et d'habitat partagé pour personnes âgées et/ou handicapées.

X Texte : Vincent Huchon

1. Cabinet Office, 2021 ;
Insee, 2020

2. selon le rapport
Healthy Aging Begins at
Home de 2022

POUR EN SAVOIR PLUS

- Le recours aux comparaisons européennes en matière de logement - Rapport de la Cour des Comptes - 13 et 25 janvier 2025
- Vieillesse et territoires de l'ANCT sur le vieillissement de la population et des territoires - Juin 2023
- Le bon logement pour y bien vieillir - Caisse des Dépôts, Politiques sociales - Février 2024
- Podcast "Les villes du bien vieillir" - France Culture - Géographie à la carte - Février 2024



Les personnes
en perte d'autonomie

2,9 M
en 2027

×

4 M
en 2050*

94%

des Français souhaitent
vieillir chez eux**, mais

38% jugent probable d'être
contraints à déménager



Répondre à des besoins pluriels à toutes les échelles

séquence 2

Réussir l'adaptation des logements passe par une mobilisation collective, au point de rencontre entre les politiques sociales et celles de l'habitat. **Face au vieillissement et au handicap, c'est en articulant finement l'accompagnement humain avec la transformation concrète des logements que l'on garantit autonomie et sécurité.** Cette approche intégrée se développe dans les territoires. Et le succès de MaPrimeAdapt', témoigne d'une simplification du parcours usager. •

Répondre à des besoins pluriels à
toutes les échelles

COMMENT MIEUX ANTICIPER LA PERTE D'AUTONOMIE ?

La Mayenne fait partie des départements précurseurs avec l'expérimentation du Service public départemental de l'autonomie (SPDA). Retour sur la genèse et la gouvernance de cette démarche, avec **Olivier Richefou, Président du Conseil départemental de Mayenne.**



Quels enjeux majeurs ont présidé à la mise en œuvre du Service départemental de l'Autonomie en Mayenne ?

Olivier Richefou — Nous sommes entrés dans une course contre la montre. Le choc démographique annoncé à l'horizon 2030 doit traduire en actes une évolution profonde et rapide des besoins liés à la perte d'autonomie. Or, nos systèmes actuels sont structurellement trop cloisonnés et peu agiles pour absorber cette augmentation. La nécessité d'une organisation performante et transversale, capable de répondre efficacement à la demande croissante de maintien à domicile, nous a imposé de prendre de l'avance : il faut cinq ans, au moins, pour rénover nos gouvernances et modifier en profondeur nos offres.

La Mayenne disposait-elle déjà de dispositifs précurseurs ?

O. R. — En effet, notre département compte parmi les premiers à avoir instauré il y a une dizaine d'années une maison départementale de l'autonomie, regroupant les politiques en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Cette antériorité a facilité la collaboration des équipes et la transversalité des interventions. Par ailleurs, la dimension rurale et la taille moyenne du territoire favorisent la connaissance mutuelle des acteurs et la fluidité des partenariats.

Quels sont les principes de gouvernance du SPDA en Mayenne ?

O. R. — Le Conseil départemental assume le pilotage global du dispositif, fédérant l'ensemble des parties prenantes dans un consortium dédié. Fait notable : la Mayenne a été le premier Département à installer une « conférence territoriale de l'autonomie ». Cette instance rend visible et effective la coordination de tous les acteurs de la chaîne de l'autonomie : collectivités, associations, professionnels du soin, de l'aide à domicile et du logement.

Répondre à des besoins pluriels à toutes les échelles

Justement, comment le croisement entre politiques du logement et politiques sociales est-il organisé ?

O. R. — Nous avons délibérément choisi d'intégrer la dimension habitat parmi les piliers du parcours d'autonomie. Notre plan « MaY'ainés », adopté il y a deux ans, anticipe et articule les dispositifs nationaux (notamment MaPrimeAdapt') avec des mesures spécifiques. Ainsi, la subvention à l'adaptation du logement a été étendue à tous les Mayennais, sans condition de ressources, même si le niveau d'aide varie. Une exigence : la visite d'un ergothérapeute, gage de qualité dans l'évaluation des besoins. Cette approche est pilotée depuis une « Maison de l'habitat », en lien direct avec les neuf EPCI du département.

La lutte contre les logiques de silo reste-t-elle un défi ?

O. R. — Absolument. L'organisation autour de la Maison de l'habitat vise à décroisonner les politiques et à simplifier les parcours pour l'usager. Toutefois, la visibilité des solutions disponibles, notamment pour les nouvelles formes d'habitat partagé ou inclusif, reste à améliorer tant pour les professionnels que pour les particuliers. Une meilleure lisibilité de l'offre d'habitat adapté, au-delà des seuls établissements médico-sociaux, constitue un axe de travail prioritaire.

Quel regard portez-vous sur le cadre législatif et les perspectives nationales ?

O. R. — Nous disposons aujourd'hui de toutes les études nécessaires pour avancer. Reste à acter, collectivement, deux leviers fondamentaux : la gouvernance, pour clarifier la place respective de l'État, des Départements, des communes et de l'ARS, et le financement, car le besoin est estimé à 10-15 milliards d'euros annuels supplémentaires. C'est tout l'enjeu de la future loi de programmation sur l'autonomie, que nous appelons de nos vœux.

Le Département entend-il être exemplaire ou innovant ?

O. R. — Évoluer, expérimenter, s'adapter... Plus qu'un modèle unique, c'est l'intelligence territoriale et la capacité à fédérer l'ensemble des partenaires qui font la force de notre démarche. Sur l'habitat notamment, nous sommes à l'écoute des retours d'expérience et partenaires comme l'Anah, dont l'action sur MaPrimeAdapt' contribue à la réussite et à l'équité dans l'adaptation des logements. •



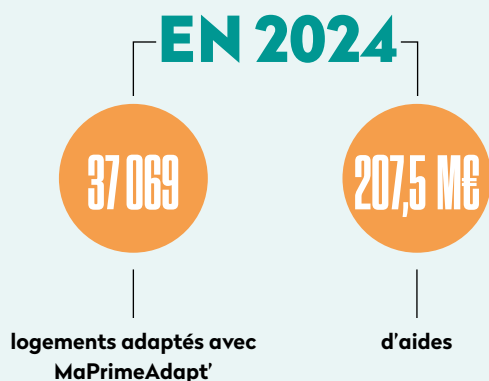
10 ans d'avance

Depuis 2014, la Maison départementale de l'autonomie regroupe les services personnes âgées et personnes en situation de handicap du Conseil départemental, la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) et les Centres locaux. Ainsi, que ce soit dans l'une des 12 antennes du territoire ou à leur domicile, les personnes concernées peuvent trouver des renseignements et des réponses à leurs besoins. Évaluation, soutien dans les démarches de la vie quotidienne, aide à la réalisation des demandes d'aides ou de prestations, accompagnement pour l'inscription en établissement pour les personnes âgées... Tout est réuni au même endroit afin de faciliter les démarches.

En savoir plus <https://mda.lamayenne.fr/>

MAPRIMEADAPT', L'ÉLAN NATIONAL POUR DES LOGEMENTS ADAPTÉS

Face au vieillissement de la population française (le « défi démographique » attendu) et à la diversité des situations de handicap, MaPrimeAdapt' est conçue pour adapter les logements à toutes les personnes en perte d'autonomie. Retour sur un programme d'aides qui rencontre un vif succès.



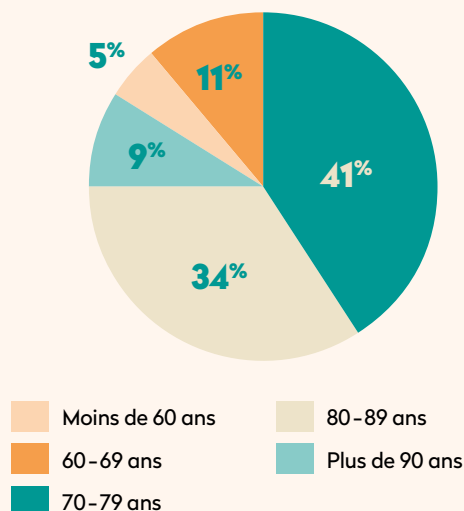
“ Depuis le 1^{er} Janvier 2024, MaPrimeAdapt' est l'aide unique pour les travaux d'adaptation des logements. L'objectif : permettre au plus grand nombre de vieillir à domicile le plus longtemps possible et de rester autonome chez soi. ”

— Marie Moss, chargée de mission parcours MaPrimeAdapt' à l'Anah

Des projets qualitatifs et mieux solvabilisés

	EN 2023	EN 2024
Montant moyen des travaux	8 051€	8 940€
Montant moyen de l'aide	3 628€	5 596€

Une aide orientée vers la prévention



L'aide à l'adaptation des logements



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte



Lire le mode d'emploi
MaPrimeAdapt'

Pour qui ?

		
Pour les propriétaires occupants et locataires du parc privé	Pour les syndicats de copropriétés	Pour les propriétaires bailleurs
- Subvention de 50 à 70% du montant des travaux - Plafond de travaux de 22 000 €HT - AMO obligatoire - 70 ans et plus - 60-69 ans (GIR 1 à 6) - Personnes en situation de handicap - Ménages modestes - Ménages très modestes	- Copropriétés de + de 15 ans - Subvention de 50% du montant des travaux en parties communes - Plafond de travaux de 20 000 € par hall rendu accessible - Vote des travaux en AG, AMO non-obligatoire	- Subvention de 35% du montant des travaux - Plafond de travaux de 750 € par m² dans la limite de 80 m² - Conventionnement Anah obligatoire

Pour quels travaux ?

Adaptation de la salle de bains	Accessibilité	Autres travaux y compris extérieurs
installation d'une douche de plain-pied, réhausse des toilettes, pose de revêtement anti-dérapant...	installation d'un monte escalier, motorisation des volets roulants...	création d'une pièce supplémentaire, aménagement d'un cheminement extérieur...



Exemple 1

Adaptation du logement pour un couple

âgé

Pierre, 82 ans, vit avec Françoise dans une maison individuelle. Pierre est autonome pour l'ensemble des actes de la vie quotidienne, mais présente des difficultés de mobilité. Il est aussi sous oxygène environ 20 heures par jour.

Difficultés rencontrées :

- Salle de bains et WC non adaptés.
- Fenêtres équipées de volets battants.

Solution :

- Installation d'une douche de plain-pied et d'un lavabo adapté
- Réhaussement des toilettes
- Pose de barres d'appui et de mains courantes
- Pose de volets motorisés dans l'ensemble des pièces

Financement du projet :

- Montant global des travaux: **14 464 € TTC**
- Aide de l'Anah: **9 272 €**
- Aide EPCI: **1 500 €**
- Apport de fonds personnels: **3 692 €**
soit 74% de subvention



Exemple 2

Création d'une unité de vie pour un enfant handicapé

Lucas, 15 ans, est polyhandicapé de naissance. Il habite une maison individuelle sur deux niveaux, avec ses parents, son frère et sa sœur.

Difficultés rencontrées :

- Manque d'espace pour le stockage du matériel médical.
- Gêne pour les aidants dans la réalisation des actes de la vie quotidienne.
- Impossibilité pour les parents de dormir à côté de Lucas.

Solution :

- Aménagement d'une chambre spacieuse dans le garage, avec sanitaires adaptés :
- Rail plafonnier pour faciliter le déplacement
- Douche à l'italienne, lavabo et plan à langer adaptés
- Porte coulissante
- Suppression du seuil de la porte d'entrée pour permettre le passage du fauteuil roulant

Financement du projet :

- Montant global des travaux: **38 235 € TTC**
- Aide de l'Anah: **16 000 €**
- Aide du département: **10 000 €**
- Apport de fonds personnels: **12 235 €**
soit 68% de subvention



Répondre à des besoins pluriels à toutes
les échelles

DU CÔTÉ DES BAILLEURS SOCIAUX

Depuis près de 20 ans, Paris Habitat, premier office public de l'habitat en Île-de-France, fait de l'accompagnement au vieillissement une priorité. Florian Maillebuau est directeur des politiques sociales. Il détaille la refonte récente de cette stratégie, dans un contexte de transition démographique accélérée et de virage domiciliaire affirmé.

Aujourd'hui, 38 % des logements gérés par Paris Habitat sont occupés par au moins une personne âgée. Cette population va augmenter de 20 % d'ici dix ans, et même de 40 % pour les 80 ans et plus. Derrière la diversité des parcours et des situations économiques et sociales des seniors, se cachent souvent de grandes fragilités, accentuées par l'isolement et la fracture numérique. «Ce qui nous alerte tout particulièrement, c'est le non-recours aux aides sociales, très élevé parmi les personnes âgées», souligne Florian Maillebuau.

Face à ce double constat, Paris Habitat a engagé fin 2023 une réflexion collective associant conseil d'administration, chercheurs, représentants de locataires et collectivités. Cette démarche a permis de structurer une nouvelle politique autour de trois axes majeurs.

1. PROPOSER UN CHEZ-SOI ADAPTÉ

Le premier pilier vise à accélérer l'adaptation des logements: désormais, 2 000 logements le sont chaque année, contre moins de 1 000 avant 2024. «Notre objectif est de permettre aux locataires de vieillir dans un logement adapté à leur situation grâce à des travaux dédiés.» Chaque adaptation

menée par Paris Habitat est précédée de l'intervention d'un ergothérapeute et s'appuie sur un rapport de préconisations. «Nous adaptons sans condition, dès lors qu'un occupant en fait la demande. Au cas par cas, nous profitons de ce dialogue pour proposer un changement de logement, notamment en cas de sous-occupation», précise Florian Maillebuau. Lorsque l'adaptation n'est pas la solution, le bailleur encourage une mutation vers un logement plus petit, dans le même quartier et sans hausse de loyer. Le déménagement est pris en charge. «Cela permet une meilleure adéquation entre le logement et l'âge des occupants, tout en libérant des logements familiaux pour d'autres publics». Cette stratégie patrimoniale et de gestion locative permet à chacun une solution de logement adaptée.

2. RENFORCER LA PROXIMITÉ ET LA PRÉVENTION

Le deuxième axe mise sur le renforcement de la présence de proximité: services à domicile, ateliers de prévention, «Ehpad hors les murs»... Le bailleur forme ses gardiens et gardiennes aux problématiques du vieillissement, pour qu'ils deviennent de véritables relais pour les seniors. Paris Habitat favorise également l'«aller vers», avec les partenaires associatifs et institutionnels, pour faire connaître les services disponibles et les droits sociaux. Un «Brico Bus» itinérant est déployé dans les quartiers prioritaires: un intervenant technique et un conseiller se rendent au plus près des habitants, pour réaliser de petits travaux du quotidien —poser une tringle à rideaux ou changer un joint— mais surtout rencontrer les locataires, établir un lien et identifier des besoins d'adaptation ou d'accompagnement.



3. DIVERSIFIER LES MODES D'HABITER

Le dernier axe vise à multiplier les formes d'habitat, pour répondre à la volonté croissante des personnes âgées de rester à domicile. Paris Habitat explore de nouvelles formules, notamment autour de l'habitat inclusif. «Il existe différentes façons d'être bien chez soi, à nous de permettre cette diversité. Par exemple, nous profitons de réhabilitations lourdes pour développer des espaces communs en pied d'immeuble.» Ces lieux, pensés avec les habitants dans une dynamique collective, encouragent la convivialité et les liens de voisinage. Le bailleur développe aussi des produits spécifiques comme des résidences autonomie, des petites unités de vie ou encore la colocation intergénérationnelle. «Toutes ces initiatives visent à renforcer la capacité des aînés à bien vivre là où ils ont leurs repères, en facilitant les solidarités. Le virage domiciliaire est une transformation profonde qui engage tous les acteurs du logement social» conclut Florian Maillebuau. •

À Lyon, le logement au cœur des politiques de solidarité

La Métropole de Lyon a fait de la synergie entre politiques sociales et politiques de l'habitat son ADN. Comme le souligne Corinne Aubin-Vasselin, Directrice générale adjointe en charge des solidarités, de l'habitat et de l'éducation depuis septembre 2020 (et Directrice de l'Habitat et du Logement de 2015 à 2020), c'est dès la création de cette collectivité singulière, en 2015, que ce choix a été posé. L'objectif ? Rapprocher les compétences héritées du Département en matière de solidarités et d'autonomie avec celles, stratégiques, de l'habitat et du logement, dans le giron de la Communauté urbaine. Une orientation devenue depuis un véritable marqueur de l'action métropolitaine.



«La Métropole de Lyon a mis en place une équipe, "Bien vivre chez soi", dédiée aux acteurs de la prévention de la perte d'autonomie.»

— Corinne Aubin-Vasselin

CROISER AUTONOMIE ET HABITAT, UNE AMBITION FONDATRICE

Depuis 10 ans, la Métropole est à la fois chef de file des politiques d'autonomie (personnes âgées, handicap) et pilote de la politique de l'habitat (diversité de l'offre, demande et attributions, programmes d'adaptation). La convergence de ces deux univers a constitué l'un des premiers chantiers. Dès 2015, il s'agit de répondre aux besoins croissants liés au vieillissement de la population et de favoriser le maintien à domicile, en développant des alternatives aux établissements, jugés moins attractifs notamment après la crise sanitaire.

Cette volonté s'est traduite par le soutien à des alternatives aux modèles classiques, avec l'habitat inclusif, la colocation solidaire, l'habitat intergénérationnel, ou des coopératives d'habitants. Autant de solutions conçues pour des personnes souhaitant vieillir chez elles tout en préservant un lien social.

En parallèle est engagée l'adaptation du parc existant, en étroite coopération avec les bailleurs sociaux et les propriétaires privés grâce aux dispositifs nationaux comme ceux de l'Anah.

LA STRUCTURATION D'UNE APPROCHE SYSTÉMIQUE

Pour soutenir cette intégration, la Métropole a mis en place une équipe, « Bien vivre chez soi », dédiée aux acteurs de la prévention de la perte d'autonomie. Sa mission : accompagner les professionnels de terrain et diffuser les outils adaptés pour prévenir la perte d'autonomie et sécuriser les parcours des habitants.

La logique systémique est au cœur de cette politique, en mutualisant les moyens financiers, les compétences et dispositifs. Et en animant résolument le réseau partenarial (Métropole, Anah, ARS, caisses de retraite, CCAS, mutuelles...). Les 57 Maisons de la Métropole, historiquement dédiées à l'action sociale, ont été pleinement intégrées pour relayer ces dispositifs au plus près des habitants.

Cette mise en synergie des acteurs a permis de dépasser les cloisonnements techniques et d'embarquer largement les partenaires (urbanisme, bailleurs, acteurs du médico-social, économie circulaire...), mais aussi de renforcer la prévention grâce à une présence de proximité.



DES OUTILS TECHNIQUES ET STRATÉGIQUES AU SERVICE DU PROJET SOCIAL

Parmi les leviers structurants figure le PLAiD (ex PDALHPD) qui avec le Schéma métropolitain de l'offre pour les personnes âgées et en situation de handicap, sont les deux véritables document-cadres de la politique métropolitaine. Plus qualitatifs que quantitatifs, ils visent à consolider la synergie entre politique du logement et politique de l'autonomie.

Le choix politique est clair : prioriser les publics les plus fragiles (personnes âgées, personnes en situation de handicap, sortants de la protection de l'enfance, publics précaires).

La Métropole a également innové en expérimentant de nouveaux modèles :

- coopératives d'habitants pour seniors,
- colocation intergénérationnelle,
- SCIC immobilière pour le « Logement d'abord », destinée à capter du parc privé pour développer une offre inclusive,

- mobilisation de la foncière solidaire pour adapter le parc existant dans une logique de sobriété foncière.

« La Métropole a fait de la synergie entre politique sociale et politique de l'habitat son ADN. »

— Corinne Aubin-Vasselin

ATOUTS ET CONTRAINTES D'UN MODÈLE PIONNIER

L'organisation intégrée de la Métropole démultiplie les leviers : « La Métropole a fait de la synergie entre politique sociale et politique de l'habitat son ADN », résume Corinne Aubin-Vasselin.

Le modèle lyonnais bénéficie certes d'un contexte particulier. « Celui d'un territoire très urbain, fortement doté en partenariat et en ressources insti-

tutionnelles, qui permet des réponses concentrées. Il est néanmoins confronté à une forte précarité sociale ». Et les enjeux sont importants. Le « défi démographique » accentue la pression, alors que les marges de manœuvre budgétaires et humaines se resserrent. Les financements de l'habitat inclusif, souvent dépendants d'appels à projets annuels, fragilisent la pérennité des solutions et inquiètent les opérateurs.

UN MODÈLE LYONNAIS « LOGEMENT ET SOLIDARITÉS »

En dix ans, la Métropole de Lyon a prouvé que la combinaison des politiques sociales et de logement n'était pas seulement une question institutionnelle, mais une culture de l'action publique, forgée dans la durée, et devenue une référence nationale. Pour Lyon, l'un des enjeux des prochaines années sera de préserver l'esprit d'innovation et la transversalité qui ont fondé sa démarche, face aux contraintes financières et aux évolutions institutionnelles. •

2,9 millions
de personnes de moins de
60 ans vivant à domicile
déclarent disposer d'une
reconnaissance officielle
d'un handicap, soit **6,8%**
de cette catégorie d'âge*





Adapter, c'est penser demain

séquence 3

L'autonomie ne se limite pas à rester chez soi. Elle s'invente dans de nouvelles formes, notamment l'habitat inclusif, où cohabiter rime avec liberté et solidarité. Imaginer des logements adaptables dès la conception, capables d'évoluer au fil des vies, c'est également poser les bases d'une société attentive et accueillante. **Ces orientations innovantes contribuent à créer de la valeur sociale et territoriale.** Autant d'orientations nouvelles qui génèrent une nouvelle valeur. Ouvrons les yeux et les horizons. En Europe, les villes deviennent chaque jour plus inclusives et montrent la voie d'un futur plus attentionné et attractif. •

L'ADAPTATION, CRÉATRICE DE VALEURS

Face à la nouvelle donne démographique, adapter les logements existants, construire et rénover en anticipant les besoins et développer de nouvelles formes d'habitat, sont autant d'enjeux créateurs de valeurs. Jean-Philippe Arnoux est à la tête de la Silver Économie et Accessibilité chez Saint-Gobain Distribution France. Il a créé cette direction en 2017 au sein du groupe industriel pour intégrer la transition démographique dans les grands enjeux du bâtiment.

Qu'est-ce que la Silver Économie ?

Jean-Philippe Arnoux — La Silver Économie désigne l'ensemble des activités et marchés voués à répondre au vieillissement de la population. L'impact du « papy-boom » touche tous les secteurs : santé, mobilité, culture, espace public et bien sûr le logement, qui doit évoluer. Une population qui vieillit, ce sont des consommateurs et des usagers qui vieillissent ! La Silver Économie constitue donc à la fois une opportunité économique et un enjeu social, pour faciliter le bien-vieillir. Sa vocation est d'accompagner ce changement structurel de la société, en l'articulant avec d'autres transitions majeures : énergétique, numérique, écologique voire géographique.

Quels sont les enjeux pour l'adaptation de l'habitat ?

J-P. A. — La démographie plaidant pour un besoin massif et durable dans les prochaines années, le marché de l'adaptation est appelé à une croissance forte et solide. À la différence de celui de la décoration, ce marché est inévitable et concerne chacun d'entre nous : il arrive toujours un moment où l'adaptation du logement ne peut être différé !

Et cela dépasse la simple accessibilité : l'habitat des personnes âgées est à la convergence des transitions démographique et énergétique. Preuve en est : les seniors, plus sensibles aux variations de température notamment en été, sont particulièrement affectés par les besoins de rénovation énergétique. Il est donc urgent d'anticiper et de massifier l'adaptation des logements à tous les niveaux, en dépassant la vision strictement médico-sociale pour en faire un sujet partagé par tous.

En quoi cette transition est-elle créatrice de valeurs commerciale et sociale pour Saint-Gobain ?

J-P. A. — Accompagner l'adaptation au vieillissement implique de repenser les produits et d'imaginer de nouvelles fonctionnalités, que ce soit dans le vitrage, l'isolation, la plomberie ou les équipements. Ce marché concerne toute la chaîne : conception, production, distribution. Notre rôle est d'entraîner tout l'écosystème – industriels, distributeurs, artisans – dans cette dynamique, pour qu'il devienne vecteurs d'innovations. Cette transition doit aussi embarquer une dimension de responsabilité sociétale pour nos entreprises : soutenir les salariés aidants – qui seront



**" Nous devons bâtir
une société plus durable,
où la prise en compte du
grand âge n'est plus une
contrainte mais une norme,
un moteur d'innovation et
de progrès pour tous. "**

— Jean-Philippe Arnoux

" Nous avons pignon sur rue auprès du monde du bâtiment et nous sommes outillés pour faire de la prévention de masse, c'est donc notre devoir que de prendre part à ce défi. "

— Jean-Philippe Arnoux

de plus en plus nombreux —, et penser la conciliation des temps de vie. La génération des 50-55 ans, qui s'occupe de ses parents et de ses enfants, est la première concernée. Adapter l'entreprise à cette nouvelle donne va dans le sens de l'histoire, dans un pays où l'on vit plus longtemps.

Pouvez-vous donner des exemples concrets d'innovations développées par Saint-Gobain ?

J-P. A. — Il s'agit de concevoir des matériaux et des équipements qui conjuguent confort et sécurité, tout en étant esthétiques et pratiques. Un industriel a par exemple conçu une barre de douche de maintien qui intègre la robinetterie, pour un équipement moins stigmatisant. Un autre a imaginé une paroi de douche avec raclette intégrée pour faciliter l'entretien, approuvée par des ergothérapeutes. D'autres produits sont pensés pour évoluer avec l'âge, comme des rangements à bonne hauteur, condamnables pour les produits dangereux en cas de troubles cognitifs. Certains matériaux existants sont adaptés à des nouveaux usages : une plaque de plâtre ultra-résistante, conçue pour supporter des meubles de cuisine, s'avère idéale pour renforcer les murs supportant barres de maintien et chocs de fauteuils roulants.

Anticiper, c'est intégrer ces technologies dès la conception des logements ou lors de rénovations. C'est d'ailleurs le sens de la rénovation durable.

Quels sont les principaux freins à la massification de l'adaptation et comment les surmonter ?

J-P. A. — Le premier frein est culturel : en France, on agit souvent en réaction, alors que la prévention est la norme dans les pays nordiques ou en Allemagne. Il faut passer d'un modèle d'accompagnement des fragili-

tés — qui doit exister mais ne doit pas dominer — à une logique d'adaptation proactive. Finalement, investir dans le logement dès sa conception permet à terme, de faire des économies sur la santé et la sécurité sociale !

L'autre défi est de mieux coordonner les acteurs publics, privés et associatifs. Seule une démarche globale et décloisonnée permettra de répondre efficacement au défi du vieillissement et l'Anah a bien intégré cette nécessité.

Quel regard portez-vous sur l'avenir de la Silver Économie dans l'habitat ?

J-P. A. — Grâce à MaPrimeAdapt', le marché de l'adaptation progresse, mais la transition démographique appelle une réflexion large, à l'échelle des villes. Il faut développer des formes d'habitat flexibles et pensées pour le lien social et l'entraide. Parmi les initiatives fécondes, l'habitat partagé ouvre de nouvelles opportunités de travaux et de reconfiguration de bâtis existants. Cette solution est une nouvelle façon de créer de la valeur, à la fois sociale et commerciale.

Pour accompagner ces mutations profondes, une vision stratégique s'impose. C'est pourquoi, il est capital d'avoir des spécialistes des aides à la pierre et de l'aménagement territorial au sein des agences d'État. •

Mobiliser l'écosystème

Saint-Gobain agit à tous les niveaux pour mobiliser la filière dans la transition démographique. Le Groupe a lancé, via son école de formation « Campus Pro », un programme de e-learning dédié à la silver économie dans le bâtiment pour former l'ensemble de ses collaborateurs. Il anime aussi des salons, des showrooms à destination de professionnels et de particuliers (plus de 200 en France), publie des guides via ses marques Cedeo ou Point P, et encourage les entreprises à se labéliser. Pour renforcer son ancrage territorial, Saint-Gobain a récemment pris une participation majoritaire au réseau de franchise « La Maison des Travaux ». Plus de 300 courtiers en travaux partout en France, prêts pour accompagner les usagers dans la réalisation des travaux d'adaptation ou de rénovation, avec des artisans sélectionnés selon une Charte Qualité Travaux. Les usagers pourront se rendre dans l'une des 160 agences physiques La Maison Des Travaux.

HAPI, POUR LE BONHEUR DE L'HABITAT INCLUSIF

Née en 2021 à l'initiative de trois partenaires aux profils complémentaires – la Caisse des Dépôts, la Fondation des Petits Frères des Pauvres et le réseau APA – **l'association HAPI** (Habitat Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale) s'est imposée comme un acteur incontournable de la promotion de l'habitat inclusif en France. Un rôle d'autant plus essentiel que « les besoins sont immenses, tant du côté des porteurs de projets que des politiques locales, qui peinent à trouver les bons interlocuteurs et à coordonner les actions », pour **Ingrid Dautrey, directrice de l'association.**

Qu'est-ce que l'Aide à la vie partagée ?

L'aide à la vie partagée est une prestation sociale individuelle pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées de plus de 65 ans qui font le choix de vivre dans un habitat inclusif. Cette aide a vocation à financer leur projet de vie sociale et partagée et, ainsi, l'animation et la coordination des temps de vie partagée mais aussi le développement de la participation sociale des habitants, la création de liens sociaux et la régulation du « vivre ensemble ».

* Source CNSA.fr

L'ancrage de HAPI repose sur un double constat : l'urgence à proposer des alternatives au domicile isolé pour les personnes âgées et en situation de handicap, et la sédimentation des acteurs impliqués dans ces projets complexes et innovants. Entre porteurs de projet (qui peuvent être des collectivités, des associations, des entreprises sociales ou des bailleurs sociaux), accompagnateurs et institutionnels, il manquait un espace de dialogue, de ressources et d'accompagnement. Un vide que l'association HAPI vient combler.

ACCOMPAGNÉ, PARTAGÉ ET INSÉRÉ DANS LA VIE LOCALE, LE TRIPTYQUE GAGNANT

L'action de l'association s'articule autour de quatre missions principales : la promotion de l'habitat inclusif grâce à la

plateforme monhabitatinclusif.fr, l'orientation des porteurs de projets vers les bons financeurs et accompagnateurs grâce à un comité d'orientation trimestriel, la montée en compétence des acteurs territoriaux, et la mesure de l'impact social de ces habitats.

« En 2024, nous avons mené une étude nationale avec 28 porteurs de projets autour de 47 habitats pour mieux cerner les effets positifs de ces lieux de vie, sur les habitants comme sur leur entourage et les professionnels », souligne Ingrid Dautrey. Depuis sa création, HAPI a en effet étudié plus de 400 projets en comité d'orientation, sur tous les territoires, urbains comme ruraux. Au total, ce sont quelque 3 000 habitats inclusifs qui sont aujourd'hui en développement, pouvant potentiellement



Adapter, c'est penser demain



QUELQUES EXEMPLES D'HABITAT HAPI

- Un habitat inclusif Envol'Toit à Toulouse, porté par l'association Esperluette, pour 19 habitants en situation de handicap
- Des colocations inclusives pour 40 locataires en situation de handicap psychique dans le Nord.
- Une maison ancienne pour 8 à 10 personnes âgées en Gironde.

“ Un projet met en moyenne 4 à 5 ans à sortir. Et il faut que les habitants soient impliqués le plus en amont possible, puisqu'ils vont participer à ce projet de vie sociale et partagée. D'où l'importance de l'assistance à maîtrise d'usage.”

— Ingrid Dautrey

accueillir jusqu'à 30 000 personnes. Ces projets offrent aux personnes fragilisées un cadre de vie à taille humaine, où se développe une « vie sociale et partagée » formalisée par un projet spécifique.

l'habitat inclusif dans les réponses sociales et territoriales. ». Et le positionner comme un logement abordable et ordinaire, en complémentarité des autres formes d'habiter. •

En savoir plus monhabitatinclusif.fr

DIVERSIFIER UNE OFFRE D'HABITAT ORDINAIRE

Sans être un acteur militant, HAPI se positionne comme un facilitateur neutre, au service des politiques publiques. « Notre rôle, affirme Ingrid Dautrey, consiste à outiller les porteurs de projet, à structurer l'écosystème et à faire dialoguer des politiques trop souvent en silo, comme celles du logement et de l'autonomie. Les besoins sont là. Il faut maintenant une nouvelle impulsion nationale pour redynamiser la filière et inscrire durablement

L'habitat inclusif ?

L'habitat inclusif s'adresse aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées qui souhaitent vivre chez elles sans être seules. Elles font le choix d'un mode d'habitat regroupé à titre de résidence principale, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Il n'y a pas de condition de ressource, ni de critère d'éligibilité requis pour y habiter. Les habitants peuvent être locataires, co-locataires ou propriétaires. Ils sont peu nombreux, entre 5 et 10 habitants en moyenne, sans que ce chiffre ne soit restrictif.

* Source: monparcours handicap.gouv.fr

Le soin, un métier de femmes ?



Lorsque la Métropole de Lyon a souhaité interroger l'attractivité des métiers du soin face aux difficultés de recrutement, la question du genre s'est imposée. Car si les professionnels du soin sont traditionnellement des femmes, les hommes sont des recrues potentielles et leur intégration est croissante. L'enquête menée en 2022 invite à comprendre la masculinisation de ces métiers et ses conséquences. Dans un secteur encore marqué par les stéréotypes de genre, elle souligne l'importance d'une mixité basée sur l'interchangeabilité des professionnels, plutôt que sur la complémentarité des genres.

Ludovic Viévard est cofondateur de l'Agence de sciences sociales appliquées FRV100. Avec Manon Gris et Alice Quérel, il a conduit l'enquête « Attractivité des métiers du prendre soin et du lien : Représentation de Genre et pratiques professionnelles » pour la Direction de la prospective de la Métropole de Lyon.

Les métiers du soin sont-ils encore aujourd'hui une affaire de femmes ?

Ludovic Viévard — Ces métiers sont historiquement très genrés. Prendre soin des personnes âgées, des enfants et du domicile, a longtemps été l'apanage des femmes. Avec la monétisation du travail domestique, ces dernières sont progressivement sorties de la sphère privée, ce qui a été un facteur d'autonomie pour elles. Mais c'est aussi la naissance d'une réalité : les hommes représentent rarement plus de 10% (parfois 1%) des effectifs de ces professions. Même si la masculinisation des métiers progresse, les stéréotypes persistent et continuent d'assigner les femmes à ces tâches vers lesquelles la société les oriente comme si c'était leur fonction naturelle.

Comment se passe l'intégration croissante des hommes dans ces métiers ?

L. V. — Contrairement à leurs collègues féminins, les hommes choisissent souvent ces métiers par vocation ou conviction. Mais si certains arrivent portés par la valeur de l'engagement auprès des personnes, d'autres s'orientent aussi suite à des rencontres ou des reconversions professionnelles. Quoi qu'il en soit, ces hommes sont bien accueillis dans les métiers du soin. Hormis dans les secteurs de la petite enfance et du service d'aide à domicile, où des réticences persistent parfois, les hommes témoignent en majorité rencontrer peu d'obstacles à l'embauche. Les employeurs voient en eux une opportunité de renforcer la mixité de leurs équipes, et de diversifier les profils proposés aux usagers.

Cette mixité fonctionne-t-elle ?

L. V. — Du fait de cette recherche de diversité, la mixité tend à se construire sur une complémentarité des

genres plutôt que sur une uniformisation des rôles. Elle s'adosse à des stéréotypes de genre : les femmes sont vues comme émotives alors que les hommes apporteraient calme et rationalité. Ils seront alors davantage dirigés vers des missions valorisant une posture d'autorité. Ils seront aussi mobilisés pour des tâches physiques, ou encore, incarner une figure paternelle, ou parler foot et bricolage avec des usagers masculins.

Quel est le risque d'une mixité fondée sur la complémentarité des genres ?

L. V. — Elle peut enfermer les hommes dans des rôles qu'ils n'ont pas choisis et certains le déplorent. Elle présente surtout le risque de nuire aux femmes en introduisant des inégalités, notamment salariales, sur des métiers jusque-là préservés. Notre enquête montre que les hommes bénéficient de l'effet « d'escalator de verre », c'est-à-dire que leurs carrières progressent plus vite, y compris vers des postes d'encadrement ou de direction, car on les extrait du terrain pour des fonctions de rationalisation ! Cela doit alerter : s'il faut se réjouir que ces métiers du soin voient arriver de plus en plus d'hommes, il convient d'être attentif aux conséquences.

Comment construire un équilibre moins genré ?

L. V. — Il faut rejeter les discours essentialisant, qui réduisent les personnes à des qualités qu'elles auraient par nature et insister sur la professionnalité. Ces métiers sont normés par des formations, des diplômes et des procédures, il est donc crucial de mettre en avant les compétences avant le genre. Hommes ou femmes, tous sont avant tout des professionnels. À une personne âgée qui hésite à être accompagnée par un homme, il faut rappeler que c'est moins un homme qu'un professionnel du soin. L'objectif, c'est l'interchangeabilité plutôt que la complémentarité forcée. •

TRANSFORMER ET INSUFFLER UNE ÂME

Le logement contemporain, neuf ou réhabilité, a tout intérêt à se concevoir comme un espace évolutif pour répondre aux défis démographiques et écologiques actuels. Le point avec Maud Caubet, architecte résolument investie dans la réversibilité de l'habitat. «Les mutations de la société ont de quoi stimuler la créativité des artisans des espaces domestiques, selon l'architecte. Construire la ville sur la ville est un exercice passionnant, et offrir plusieurs vies à un lieu dans ses espaces et ses usages, est plutôt encourageant». Plusieurs pistes sont engagées.



Adapter l'existant

- La réversibilité, un système constructif de bon sens -

La structure traditionnelle, avec ses murs porteurs, engendre des impossibilités techniques ou financières pour l'adaptation du logement. Or l'exemple du système constructif «poutre-poutre» des bâtiments industriels et tertiaires offre des espaces évolutifs où l'on peut facilement déplacer les cloisons. Un plan libre, à l'image de la maison japonaise.

- **De l'obsolescence à l'adaptation** - Donner une seconde vie aux bâtiments, c'est exploiter le «déjà là» : une exigence environnementale face à la pénurie des matières premières et du foncier. La réversibilité des immeubles industriels ou de bureaux, souvent très profonds, permet de concevoir des formes atypiques pour l'habitat, adaptées au handicap et au vieillissement, et avec plus d'espace.

- **Le choix des matériaux** - Adapter les logements avec des matériaux chaleureux provoque souvent le bien-être. Et des solutions innovantes existent pour la sécurité et l'orientation des personnes âgées ou malvoyantes : des codes couleurs ou des dispositifs tactiles pour guider ; des

matériaux très souples au sol, pour éviter de se blesser en tombant ; une lisse sur toute la longueur de l'appartement pour se guider... Les designers doivent s'en emparer pour rendre l'espace intérieur plus gai.

Et dans le neuf ?

- **Le double plan** - Comment penser la réversibilité au fil du temps sans l'imposer au départ ? En dessinant deux plans : un premier adapté aux PMR puis un deuxième pour la construction non-PMR. L'architecte préfigure le logement adaptable, les cloisons peuvent se déplacer, les canalisations sont posées au bon endroit.

- **La préfabrication hors site** du bâtiment conforte l'adaptabilité des espaces de vie.

- **La contrainte des normes PMR** - Rendre obligatoire l'adaptation à 100% des logements neufs aux personnes à mobilité réduite conduit parfois à des espaces inadaptés à leur usage. C'est notamment le cas des logements étudiants où la salle de bains, trop vaste, réduit considérablement la surface de vie. Maud Caubet, pour sa part, propose de réserver plutôt

des appartements en rez-de-chaussée aux PMR, avec une obligation réglementaire pour les copropriétés de les proposer en priorité lorsqu'ils se libèrent.

- **Le logement intergénérationnel** - À Niort, l'agence de Maud Caubet réalise une résidence intergénérationnelle dans laquelle les usages sont mutualisés : deux «ailes» distinctes pour répondre à des habitudes de vie et des horaires différents, et des petits pavillons dans le jardin central, où toutes les générations se retrouvent, avec salle à manger, bibliothèque, espace télévision et salle de sport. Ces lieux créent de la vie et des rencontres. •

"Habiter, ce n'est pas seulement se loger. C'est insuffler une âme aux lieux, modifier l'espace et le temps. Le logement est un monde sensible où rien ne se perd mais tout se transforme."

— Maud Caubet

LES VILLES EUROPÉENNES AU DIAPASON DE L'INCLUSION

La question de l'inclusion urbaine s'impose comme une priorité croissante des politiques publiques européennes. Un logement de qualité, un accès équitable aux services et une participation à la vie collective sont aujourd'hui considérés comme des leviers majeurs pour renforcer la cohésion sociale et accompagner les transitions écologique et démographique. Si chaque ville décline l'inclusion selon ses propres priorités, ce terme générique suscite en réalité une recomposition profonde des manières de concevoir et d'aménager les espaces urbains.

LES ESPACES PUBLICS À L'ÉPICENTRE DE L'INCLUSION

Au-delà de la sphère du logement, la ville inclusive s'incarne dans les espaces publics, par définition lieux de mobilités, de sociabilité et de citoyenneté. Manque d'éclairage, absence de lieux de pause ou déplacements périlleux... il s'agit de repenser les rues, places et parcs comme des endroits sécurisés et adaptés à la diversité des usages. L'exemple de l'urbanisme féministe, initié dès les années 1990 à Vienne, a ouvert une voie décisive. En prenant en considération les usages différenciés entre hommes et femmes, il a contribué à transformer la conception des espaces publics. Grâce à cette lecture de genre et des diagnostics d'usage, l'aménagement devient capable d'intégrer la pluralité.

L'INDISPENSABLE INTÉGRATION DE LA DIVERSITÉ D'USAGES

L'espace public, et la ville dans son ensemble, sont les lieux où se percutent les multiples besoins : enfants au square, personnes âgées sur un banc, travailleurs tributaires de la ponctualité des transports, ou personnes isolées en recherche de socialité. À Stockholm, l'aménagement de quartiers récents combine mobilier urbain adapté, aires de jeux intergénérationnelles et espaces verts accessibles. À Copenhague, un réseau cyclable a été pensé pour toutes les catégories d'usagers, intégrant les besoins spécifiques des enfants et des personnes âgées. Londres, pour sa part, a renforcé l'accessibilité de son réseau de transports, avec le double objectif de sécurité et de



réduction des inégalités. De nombreux programmes européens, comme Urb'Act, incitent d'ailleurs les collectivités à partager leurs expérimentations pour améliorer l'intégration urbaine des publics fragiles.

LES HABITANTS AU CŒUR DES DÉCISIONS

Inclure, c'est évidemment associer aux décisions. De nombreuses villes européennes expérimentent des démarches participatives pour intégrer la parole des usagers. Barcelone et Berlin ont généralisé les budgets participatifs, permettant aux habitants de proposer des projets locaux (parcs, équipements culturels, ou aménagements de proximité). Dans la capitale catalane, des ateliers avec des habitantes ont aussi permis de repenser la configuration des places pour améliorer la convivialité et la sécurité. En Allemagne, plusieurs Länder testent des outils numériques de concertation, afin d'élargir la participation et de cibler les publics traditionnellement éloignés du débat urbain, notamment les plus jeunes. La clé ? Reconnaître aux habitants l'expertise du quotidien.





Vienne, laboratoire de l'urbanisme féministe

Souvent citée comme pionnière en matière d'urbanisme inclusif, la ville a lancé plusieurs projets expérimentaux pour intégrer la perspective de genre dans les espaces publics et le logement.

Un diagnostic d'usage avait révélé que les femmes (les mères, les personnes âgées et les habitantes jeunes) utilisaient la ville différemment des hommes, multipliant les déplacements courts, combinant trajets domicile-travail, courses et accompagnement d'enfants. Une réalité quotidienne rarement intégrée aux politiques d'aménagement.

Des interventions concrètes ont donc transformé durablement les pratiques de planification, inspirant par-là d'autres villes européennes :

- élargissement des trottoirs et amélioration de l'éclairage pour sécuriser les déplacements ;
- multiplication des bancs et des espaces de repos pour rendre les cheminements plus accessibles ;
- reconfiguration de parcs publics, pour favoriser la présence des jeunes filles, souvent marginalisées dans des espaces dominés par des pratiques sportives masculines ;
- réalisation de programmes résidentiels, comme « Frauen-Werk-Stadt » (Quartier des femmes), associant logements abordables, services de proximité et aménagements pour concilier vie familiale et professionnelle.

LES INDISPENSABLES JUSTICES SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'espace public est également un terrain d'action privilégié pour lutter contre les inégalités face au changement climatique. La création de corridors verts, de places végétalisées ou de zones de fraîcheur, comme à Paris ou Rotterdam, vise non seulement à améliorer la résilience face aux canicules, mais aussi à garantir que tous disposent d'un accès équitable à ces aménagements. L'inclusivité environnementale rejoint ainsi la justice sociale, en ciblant les quartiers les moins dotés pour concentrer les efforts.

VERS UNE CULTURE EUROPÉENNE DE L'INCLUSION URBAINE

De Umeå à Vienne, de Copenhague à Barcelone, les expériences se multiplient et dessinent un horizon commun : celui d'espaces publics porteurs d'égalité, de sécurité et de convivialité. Ils deviennent ainsi catalyseurs, rendant visibles les choix d'aménagement et l'ambition d'une ville inclusive. •

BARCELONE, DES SUPERILLES AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ

La capitale catalane développe depuis plusieurs années des « superilles » (super-îlots), qui consistent à limiter la circulation automobile dans certains périmètres pour redonner de la place aux piétons, aux cyclistes et aux espaces de convivialité. Cette approche, pensée aussi dans une perspective de genre, vise à créer des rues plus sûres, à encourager la mobilité douce et à multiplier les lieux de rencontre de proximité, particulièrement prisés par les familles, les personnes âgées et les jeunes.

UMEÅ (SUÈDE), L'URBANISME SENSIBLE AU GENRE

Petite ville universitaire du nord de la Suède, Umeå est reconnue comme « ville pilote » en matière d'égalité dans la planification urbaine. Depuis plus de vingt ans, la municipalité applique la budgétisation sensible au genre dans ses politiques locales. Elle a ainsi repensé l'éclairage des quartiers, élargi les trottoirs enneigés prioritairement empruntés par les femmes et les enfants en hiver, et réaménagé les arrêts de bus pour améliorer la sécurité perçue.

À ROTTERDAM, DES ESPACES VERTS POUR LA RÉSILIENCE SOCIALE ET CLIMATIQUE

La ville néerlandaise a engagé un vaste programme de renaturation des espaces publics afin de faire face au changement climatique. Elle a également veillé à ce que ces actions profitent aux habitants des quartiers les plus vulnérables. Nouveaux parcs, aires de jeux, jardins collectifs : les aménagements visent à renforcer à la fois la résilience environnementale et l'équité sociale, en accordant une attention particulière aux familles modestes et aux enfants.

