

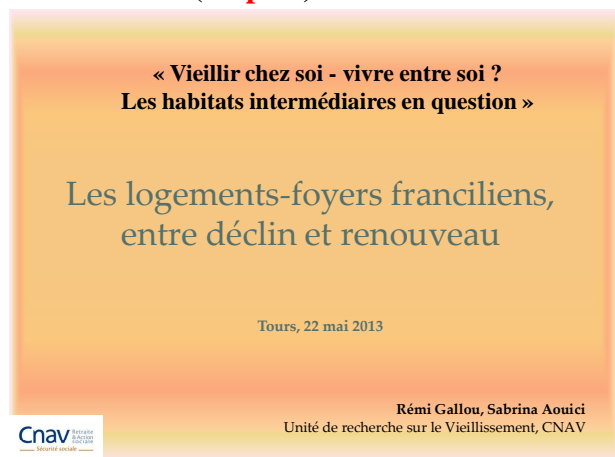
"Les logements-foyers franciliens entre déclin et renouveau"

Sabrina Aouici et Rémi Gallou

Atelier 2 – Mercredi 22 mai 2013

Colloque de Tours "Vieillir chez soi - vivre entre soi ? Les habitats intermédiaires en question"

Introduction (**diapo 1**)



Entre le domicile et la maison de retraite, le plus souvent médicalisée, se situe l'habitat intermédiaire. Ses composantes sont multiples, elles tendent à se diversifier, mais les logements-foyers en constituent encore la part principale. Dans le rapport Broussy¹, l'existence de 385 résidences services est mentionnée et ce sont 525 structures qui devraient être comptabilisées d'ici 2 ans avec les projets et les réalisations en cours². Dans le même temps, la construction de logement-foyer s'est semble-t-il arrêtée à l'orée des années 90 : depuis cette date, on ne recense en Ile-de-France que la création d'une dizaine de logements-foyers. Les efforts se sont exclusivement concentrés vers la construction de maisons médicalisées.

Les gestionnaires, les associations les représentant ou représentant les résidents, les élus, s'inquiètent de la tendance : arrêt de la construction, diminution de la capacité d'accueil suite aux opérations de réhabilitation du bâti ou de transformation de logements-foyers en Ehpad. On peut ainsi lire de nombreux textes relayant cette inquiétude et annonçant le déclin des logements-foyers. En outre ces lieux seraient devenus désuets, inconfortables, mal adaptés aux normes en vigueur et surtout correspondant de moins en moins à la demande des personnes âgées.

¹ Ref. Broussy 2013

² Sans que l'on sache réellement comment les auteurs parviennent à ce chiffre car c'est une des difficultés de procéder à l'inventaire des structures intermédiaires dédiées aux personnes âgées (elles ne sont pas soumises aux mêmes normes que les logements-foyers et sont donc comptabilisées en tant que logement collectif ordinaire).

Définition, contexte et problématique (diapo 2)

Les **logements-foyers** sont définis comme des groupes de **logements autonomes** assortis d'équipements ou de services collectifs dont l'**usage est facultatif**.

- **Contexte** : inquiétude (la capacité d'accueil diminue) ; image désuète + inadaptation des lieux
- **Problématique** :
 - paradoxe entre la représentation des logements-foyers (obsolescence) et la forte demande dont ils font l'objet. Ils jouent un rôle majeur en Ile-de-France ; affirmation de leur vocation sociale dans un contexte de crise du logement.
 - nouvelles générations de résidents, nouvelles attentes

Au sein de l'habitat intermédiaire, les logements-foyers ont un rôle non négligeable à jouer, de par leur implantation (plus de 2 700 structures en France en 2007) et leur capacité d'accueil (138 000 logements en 2007). Lors de l'étude menée en Ile-de-France, les témoignages recueillis montrent à la fois une évolution de la demande et des besoins émanant de nouvelles générations de résidents et de la prise en compte progressive des évolutions nécessaires par les acteurs du secteur. Pour ces derniers, les logements-foyers ont encore toute leur place au sein de l'habitat intermédiaire. Reconnu comme vieillissant, ce parc doit être rénové. La demande reste forte à l'entrée de ces logements, d'autant plus que la période s'avère difficile économiquement (durcissement des conditions de départ à la retraite, contexte de tension permanente sur le marché du logement).

L'étude dont nous présentons quelques résultats aujourd'hui semble faire apparaître une nouvelle dynamique au sein des logements-foyers : des résidents avec de nouveaux besoins, de responsables avec de nouvelles pratiques et des partenaires de plus en plus nombreux.

Les logements-foyers dans l'univers des EHPA (cadre, diapo 3)

Parmi les EHPA, les logements-foyers représentent un peu plus quart des hébergements. La tendance est à la baisse, tant en terme d'établissements, qu'en terme de capacité d'accueil. En Ile-de-France, les logements-foyers sont mieux représentés (38% des EHPA contre 27% en France entière en 2007).

Les logements-foyers plus présents en zone urbaine et particulièrement en Ile-de-France			
Occupants EHPA 2007	Tous établissements	logements-foyers	%
France	660 000	138 500	21%
Ile-de-France	73 000	23 500	32%

Source : enquête EHPA, Direc 2007

Âges moyens observés et âges moyens à l'entrée dans les établissements			
Occupants EHPA 2007	Tout hbgt France	L-F France	L-F IDF
Moyenne d'âge	84,1 ans	82 ans	80,4 ans
Moyenne d'âge à l'entrée	80,3 ans	76,4 ans	74,2 ans
Résidents en GIR 5 ou 6	24%	76%	83%

Source : enquête EHPA, Direc 2007

Concernant les effectifs de résidents, on note ce même décalage avec en Ile-de-France une plus grande capacité d'accueil des logements-foyers (32%) par rapport à la France entière (21%).

Les logements-foyers logent des résidents plus jeunes que l'ensemble des EHPA. Les résidents d'Ile-de-France sont plus jeunes encore qu'en moyenne (2 ans de moins en moyenne ; on peut y voir les effets d'un marché du logement particulièrement tendu, conférant aux logements-foyers une attractivité plus grande à des âges relativement jeunes).

L'autonomie est une condition nécessaire à l'entrée en LF. Si la majorité des résidents appartiennent aux Gir 5 et 6, on note néanmoins une part non négligeable d'individus (24% en France et 17% en Ile-de-France) en situation de perte d'autonomie plus ou moins légère. Ce constat est important car il a des conséquences sur la gestion de l'établissement (mise aux normes, services à adapter au vieillissement des résidents). Il joue aussi sur la population, avec l'apparition nous allons le voir, de la coexistence de deux générations de résidents cohabitant, aux besoins et attentes différents.

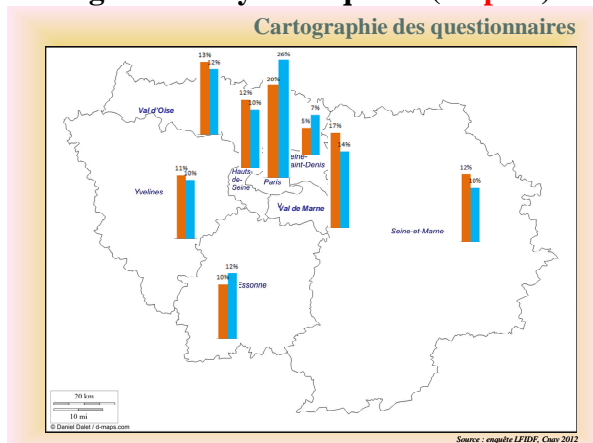
L'enquête de la CNAV sur les logements-foyers franciliens (diapo 4)

Enquête par questionnaire

- Un questionnaire construit en collaboration avec des professionnels du secteur
- Thèmes abordés :
 - Caractéristiques du LF (date de construction, statut, nombre de résidents, environnement...)
 - Travaux réalisés ou projetés
 - Services proposés et personnel en fonction
 - Evolution de l'occupation
 - Points forts / points faibles de l'établissement
 - Attentes exprimées
 - Perception des logements-foyers

Nous avons réalisé une étude par questionnaires auprès de 120 responsables de logements-foyers franciliens. Le questionnaire a été élaboré en partenariat avec des professionnels du secteur (intervenants réguliers). Il porte sur les thèmes suivants (liste). Nous attirons votre attention sur le fait qu'à ce stade de l'étude, les résultats présentés reflètent le discours et la perception que les responsables des établissements se font des structures qu'ils dirigent et de la population qui y réside. Il n'est donc pas question de faire état d'une réalité objective, mais de la représentation qu'en ont les acteurs relais qui sont au cœur de la dynamique des logements-foyers.

Les logements-foyers enquêtés (diapo 5)

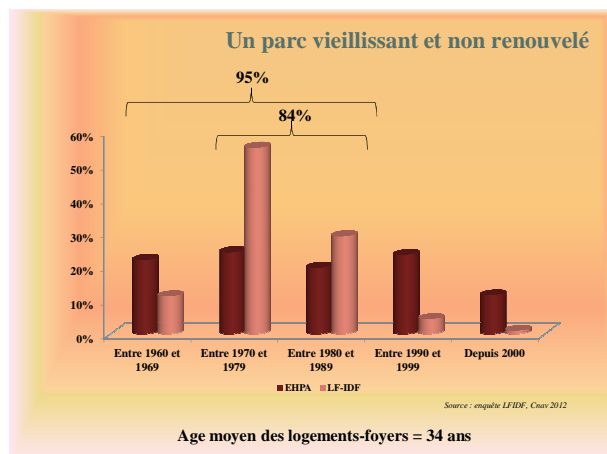


Les caractéristiques des logements-foyers enquêtés respectent la réalité des logements-foyers franciliens en termes de statut, de capacité, de répartition géographique (zones urbaines / rurales). Les chiffres à retenir : 120 questionnaires exploitables soit un taux de réponse de

61% et 10% de questionnaires hors champ (transformation, disparition). Le reste étant les refus et les non réponses.

Une nécessaire amélioration du bâti et des services proposés (diapo 6&7)

Les logements-foyers d'Ile-de-France vieillissent et sont à un tournant de leur cycle de vie. Dans notre échantillon, 84% des structures ont été bâties entre 1970 et 1989 (95% ont été construites entre 1960 et 1989 ; la moyenne d'âge des bâtiments est de 34 ans).

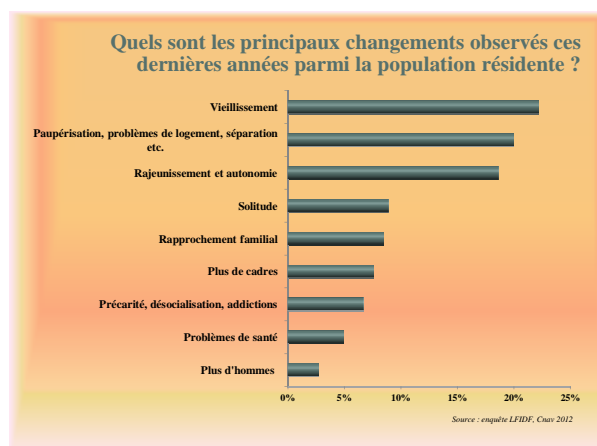


Face à des bâtiments anciens et inadaptés au vieillissement sans handicap, les responsables rencontrés témoignent de la nécessité de transformer et d'adapter les logements-foyers. Il s'agit tout d'abord de faire évoluer les structures, de rénover les espaces individuels et collectifs (remplacement des baignoires en douches à l'italienne, faciliter l'accessibilité et la mobilité au sein de la structure, pose de garde corps et de rampes...).

Différences privé/public:

- 12% des LF du secteur public se sentent plutôt mal intégrés dans la vie locale (qu'ils soient de grande ou petite capacité d'accueil, en zone urbaine ou rurale); 100% des LF privés se sentent très bien ou plutôt bien intégrés
- Les LF publics expriment leurs besoins d'améliorer la mobilité dans la ville et souhaiteraient bénéficier davantage d'aide sociale et psychologique; les LF privés veulent développer l'animation, la vie sociale et les partenariats et demandent plus de personnel (plus d'animateurs et personnel divers comme personnel administratif, service taxi...)

Evolution de la population résidente (diapo 8)



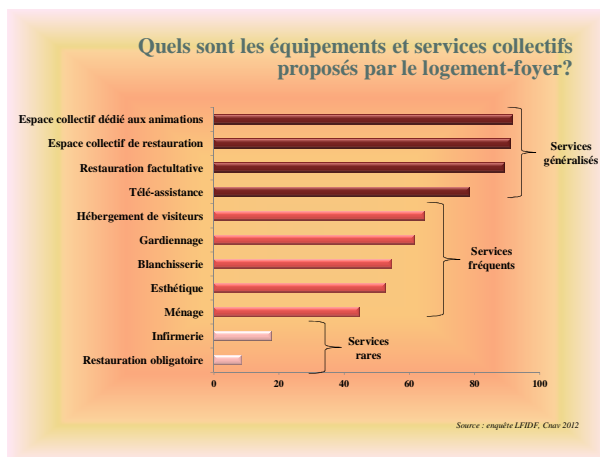
Ce graphique représente les réponses à une question ouverte portant sur l'évolution du profil des résidents perçue par les responsables de logements-foyers. Ils disent accueillir de plus en plus d'individus en situation de paupérisation (faibles revenus), de rupture conjugale tardive ou encore de personnes qui devaient quitter leur logement et n'ont pu accéder au parc de logements ordinaire.

Leurs réponses font également apparaître un paradoxe : les responsables observent d'un côté un rajeunissement et une autonomie plus grande parmi les nouveaux arrivés et d'un autre côté, un vieillissement sur place de la population résidente. Une transformation des structures et des services est donc nécessaire afin de s'adapter à cette double population et à des besoins distincts.

On note par ailleurs une précarisation de certains logements-foyers parisiens (personnes issues de la rue ou de foyers sociaux).

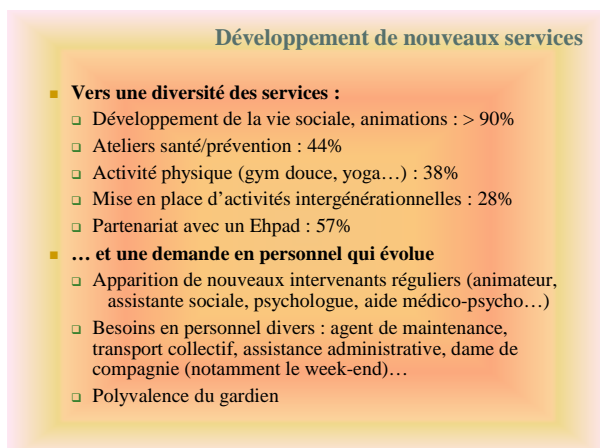
Les services collectifs proposés (diapo 9)

Face à l'évolution de la population résidente, la palette de services proposés s'est diversifiée.



Les responsables ont été interrogés sur les services collectifs proposés par leur structure. Dans la grande majorité des cas, les logements-foyers enquêtés mettent à la disposition de leurs résidents un espace collectif dédié à la restauration ou à l'animation (90%) et une téléassistance (80%). Des services très variés sont proposés : dans 60% des cas, un service d'hébergement de visiteurs, du gardiennage, entre 40% et 50% proposent des services de blanchisserie ou de ménage. Enfin, certains services sont plus rares : la restauration obligatoire, ou une infirmerie sont proposées dans moins de 20% des logements enquêtés.

Le développement de nouveaux services (diapo 10)



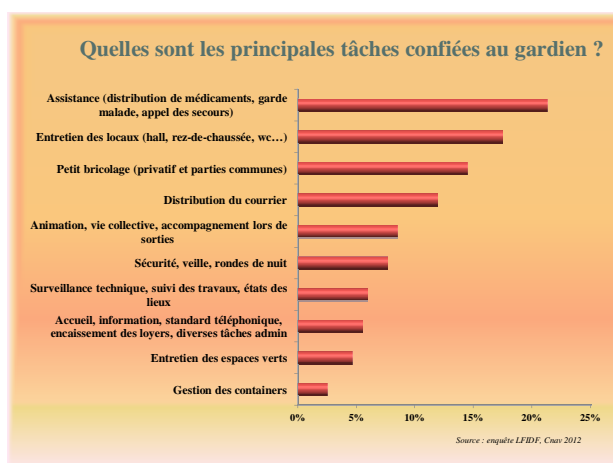
Conscients de la nécessité de s'adapter à cette population en évolution, les responsables de logements-foyers tendent à diversifier leur offre de services. Plus de 90% des structures interrogées proposent aujourd'hui des animations et des activités collectives visant à développer la vie sociale, élément central dans ce type d'habitat collectif. Ils mentionnent également le développement d'activités ciblant l'accompagnement du vieillissement : 57% des structures enquêtées ont développé un partenariat avec un Ehpad voisin, 44% organisent régulièrement des ateliers santé ou des ateliers prévention, 38% proposent des activités physiques, 28% mettent en place des activités favorisant les relations intergénérationnelles.

Cette amélioration des services s'est accompagnée d'une diversification du personnel : animateur, assistante sociale, psychologue, aide médico-psychologique, aide médicale et paramédicale... interviennent régulièrement au sein de ces structures. Les psychologues et aides sociales apparaissent comme indispensables pour les structures à forte vocation sociale.

Enfin, les responsables ont été interrogés sur leurs besoins en matériels et personnel. Ils doivent faire face à une population qu'ils décrivent comme de plus en plus exigeante, dont les demandes sont toujours plus diversifiées. Pour répondre à ces nouvelles demandes, ils souhaiteraient faire intervenir régulièrement un agent de maintenance, une dame de compagnie (pour assurer respectivement le petit bricolage et une présence le week-end...), bénéficier d'une assistance administrative pour les démarches quotidiennes des résidents ou encore pouvoir mettre en place un service de transport collectif.

La question des tâches confiées au gardien (diapo 11)

Les moyens mis à disposition pour répondre aux demandes des résidents ne sont pas toujours suffisants. En témoigne le « flou » qui entoure le métier de gardien au sein de nombreuses structures. En effet, le gardien³ –polyvalent– assure des tâches plus complexes que celles qui lui sont traditionnellement dévolues. Celles-ci l'amènent parfois à exercer une fonction pour laquelle il n'a pas été formé. On note ainsi en tout premier lieu, l'assistance portée aux résidents (distribution de médicaments, garde malade, appel des secours) ou dans une moindre mesure la participation à la vie collective, aux animations et aux sorties. Ces informations montrent le poids des besoins non satisfaits.



³ La demande en gardiennage est très forte au sein des logements-foyers. 80% des structures de notre échantillon proposent d'ailleurs ce service (50% à temps plein 7j/7, 33% à mi-temps dans 33% ; 20% sans gardien).

Viellir à domicile ou en logement-foyer ? Une perception contrastée des lieux du vieillir (diapo 12)

Telle était la question posée aux responsables et sur laquelle tous avaient beaucoup de choses à dire. Dans l'ensemble, leurs avis sont assez éloignés des résultats qui paraissent régulièrement dans les sondages d'opinion et où l'on entend que plus de 9 personnes sur 10 souhaitent vieillir chez elles. Ici 58% des RFL pensent qu'il vaut mieux vieillir en logement-foyer, 24% à domicile et 19% estiment que cela dépend (du contexte familial ou résidentiel essentiellement).



Lorsque l'on plébiscite la vie en logement-foyer, sont mis en avant des éléments liés à la sécurité (psychologique, au sens de se sentir "en sécurité", mais aussi au sens de la protection des biens et des personnes). Une présence quotidienne rassure, et permet aussi, autre argument de rompre avec l'isolement, l'enfermement (absence de vie sociale, limiter le repli sur soi). Ces notions sont évoquées d'autant plus facilement qu'elles s'accompagnent d'une grande liberté puisqu'il est régulièrement.

Sont ensuite évoqués les services rendus (restauration, animation, ateliers culturels, ...) et liberté d'y recourir ou non; Le soutien administratif est mentionné, ainsi que l'accompagnement individualisé. Enfin l'idée de valoriser le concept de « Bien vieillir » (liberté, activités et autonomie) est présente dans le discours des responsables.

Les arguments en faveur de la vie à domicile (logement ordinaire) :

Mise en avant des repères, de conserver les habitudes et les souvenirs à domicile.

Les proches restent à proximité, ce qui permet une continuité.

Les LF sont aujourd'hui inadaptés aux besoins des seniors (manque de moyens, domotique à développer...)

Prise en charge VS assistance : selon certains responsables, la vie en LF accroît le risque de repli sur soi et de perte d'autonomie (on y vieillirait plus vite)

Les arguments pour le « ça dépend » :

Le LF peut être une solution pour les personnes souffrant d'isolement ou fragilisées (veuvage, précarité...). S'il y a présence de l'entourage et une autonomie suffisante, le maintien à domicile est préférable, avec une mise en place de l'aide à domicile si besoin.

Si le logement n'est pas adapté au vieillissement (escaliers, pas d'ascenseur...) le maintien n'est alors pas souhaitable.

Notons que le LF est souvent présenté comme une solution intermédiaire entre la vie à domicile (en logement ordinaire) et l'Ehpad.

En conclusion apparaît une vision contrastée de ce que devraient être les conditions "idéales" du vieillissement : à une vision positive du vieillissement et de la vie en logement-foyer s'oppose une vision plus négative du logement-foyer et de son devenir.