

# PAROLES DE VIEUX DE BANLIEUE ET VIEUX DE QUARTIER

MARS 2025

PETITS FRÈRES  
DES PAUVRES

Non à l'isolement de nos aînés



Toute publication totale ou partielle doit impérativement utiliser la mention complémentaire suivante : « Paroles de vieux de banlieue et vieux de quartier – Petits Frères des Pauvres » et aucune reprise de ce document ne pourra être dissociée de cet intitulé.

## CONTACTS

**Isabelle Sénécal**

responsable du Pôle plaidoyer/relations presse

[isabelle.senecal@petitsfreresdespauvres.fr](mailto:isabelle.senecal@petitsfreresdespauvres.fr)

07 71 91 59 29

**Meryl Le Breton**

attachée de presse

[meryl.lebreton@petitsfreresdespauvres.fr](mailto:meryl.lebreton@petitsfreresdespauvres.fr)

07 71 92 87 87

## RETROUVEZ LES PETITS FRÈRES DES PAUVRES SUR



@lesPetitsFreresdesPauvres



@PFPAuvres



@les-petits-freres-des-pauvres



@pfpauvres



@petitsfreresdespauvres

[petitsfreresdespauvres.fr](http://petitsfreresdespauvres.fr)



## ÉDITO

**S**i vous demandiez à une intelligence artificielle de vous proposer des images représentant les habitants des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et de l'habitat social, vous obtiendriez des barres d'immeubles, une population cosmopolite, de nombreux enfants et jeunes, des familles, et... quelques rares personnes âgées reconnaissables à leurs cheveux blancs.

Rien d'étonnant, puisque les intelligences artificielles se nourrissent des données trouvées sur le web pour produire leurs contenus. Et la représentation commune des QPV et de l'habitat social, y compris dans les politiques publiques, met toujours en avant la jeunesse de leurs habitants.

**Et pourtant, ces quartiers vieillissent.** Dans les QPV, la population des personnes âgées est en hausse constante depuis les années 90 et représente désormais plus de 18 % des habitants. Dans l'ensemble du parc social, 29 % des locataires ont 60 ans et plus, et on atteint même plus de 60 % parmi les ménages locataires qui y sont présents depuis moins de 15 ans.

À ce vieillissement s'ajoute souvent une triple peine : **pauvreté, isolement relationnel et perte d'autonomie.** Les Petits Frères des Pauvres avaient d'ailleurs alerté dès 2019 sur le fort risque d'isolement des personnes âgées vivant dans les QPV. Notre dernier rapport de septembre 2024 sur la pauvreté des personnes âgées a également souligné les difficultés des personnes âgées du parc social, dont les revenus sont bien inférieurs au seuil de pauvreté.

En permettant aujourd'hui à près de 140 vieilles et vieux de banlieue et de quartier, trop souvent invisibilisés et silencieux, de s'exprimer dans ce nouvel opus de notre collection « Paroles de », nous vous proposons un enrichissement de nos précédents travaux sur la pauvreté, l'isolement et l'habitat des aînés. Nous nous sommes également inspirés de ces précieuses paroles pour présenter un ensemble de préconisations visant à **améliorer les conditions de vie des personnes âgées et à faire évoluer les politiques de l'Âge, de l'Autonomie et de la ville** afin qu'elles répondent aux besoins spécifiques de cette population vieillissante.

**Anne Généau**  
présidente  
Petits Frères des Pauvres

**Yann Lasnier**  
délégué général  
Petits Frères des Pauvres





# SOMMAIRE

DES QUARTIERS QUI VIEILLISSENT .....	6
<b>3 questions à Thierry Asselin, Directeur des politiques urbaines     et sociales de l'Union sociale pour l'habitat .....</b>	<b>14</b>
LES ACTIONS PETITS FRÈRES DES PAUVRES .....	17
<b>3 questions à Fabrice Talandier, Directeur des Territoires,     du Développement et de l'Innovation, Petits Frères des Pauvres .....</b>	<b>18</b>
NOTRE DÉMARCHE .....	20
LOGEMENT : ENTRE SATISFACTION ET BESOIN D'ADAPTATION .....	22
VIEILLIR DANS LE QUARTIER : LES DÉFIS POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE .....	26
LE PARADOXE DE L'HABITAT COLLECTIF : ENSEMBLE MAIS SEULS .....	32
ADAPTATION DU LOGEMENT ET AIDES : ENCORE DES MARGES DE PROGRÈS POUR LES BAILLEURS .....	35
PAUVRES VIEUX ! .....	38
LES PRÉCONISATIONS PETITS FRÈRES DES PAUVRES .....	41
<b>La synthèse des préconisations .....</b>	<b>42</b>
<b>Les préconisations Petits Frères des Pauvres .....</b>	<b>44</b>
PETITS FRÈRES DES PAUVRES, QUI SOMMES-NOUS ?	
RETROUVEZ LES TRAVAUX DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES	
GLOSSAIRE	
BIBLIOGRAPHIE	
REMERCIEMENTS	

# DES QUARTIERS QUI VIEILLISSENT

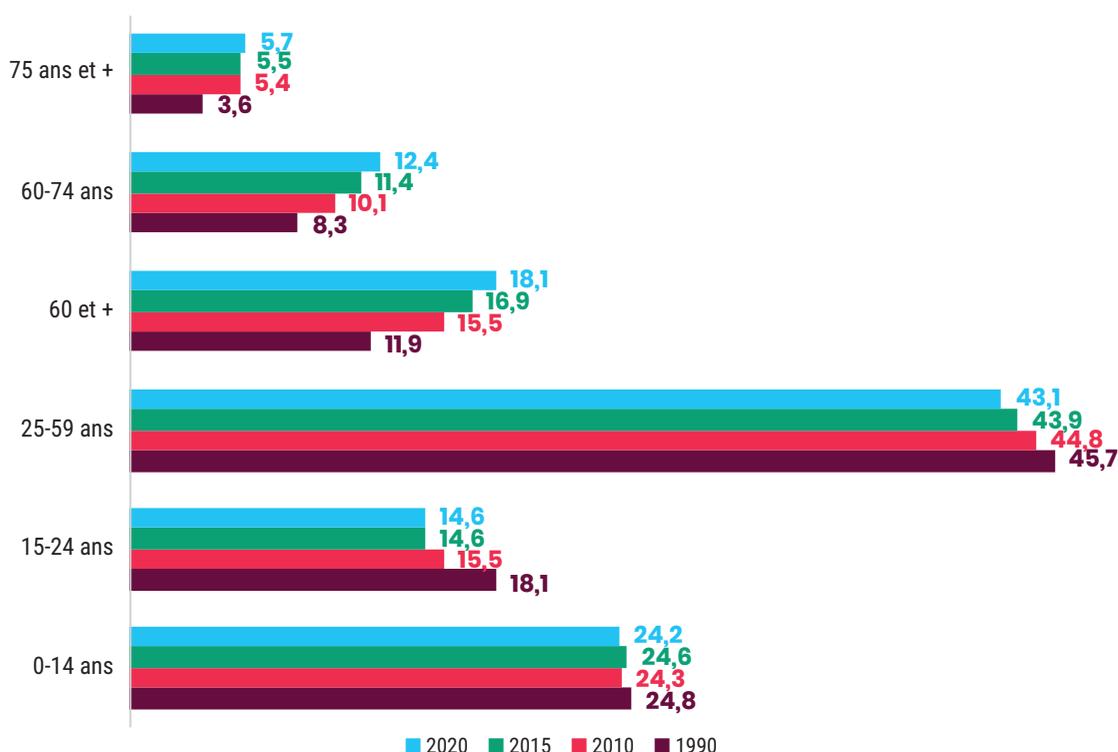


# DES QUARTIERS EN PLEINE TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE

Les QPV et l'habitat social n'échappent pas au vieillissement qui caractérise l'ensemble de la population française.

Dans les quartiers prioritaires, la part des personnes âgées est inférieure à celle de l'ensemble de la population (Part des 60-74 ans en QPV : 12,4 % vs 16 % dans l'ensemble de la population. Part des 75 ans et plus : 5,7 % vs 9,6 %, soit un total de 18,1 % de plus de 60 ans).

Mais on observe **une hausse constante de cette population depuis les années 90**. C'est d'ailleurs la seule catégorie d'âge qui est en hausse.



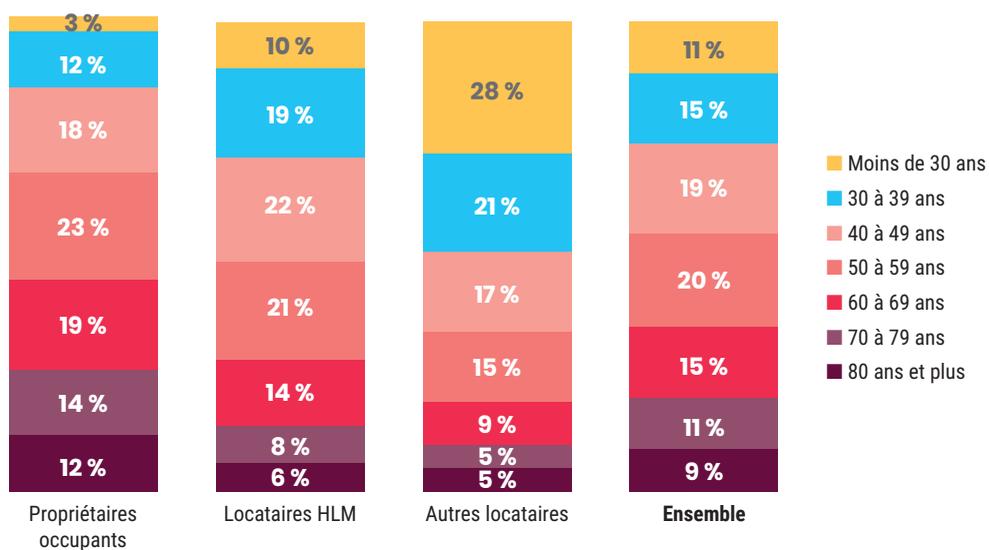
ÉVOLUTION DE LA PYRAMIDE DES ÂGES EN QPV DE 1990 À 2020 (EN %)

Source : Insee/SIG Ville

Concernant le parc social, l'Ancols (Agence nationale du contrôle du logement social) indique dans la 4<sup>e</sup> édition de son Baromètre<sup>1</sup> annuel publié en 2024, que **les 65 ans et plus représentent 26 % des locataires du parc social**.

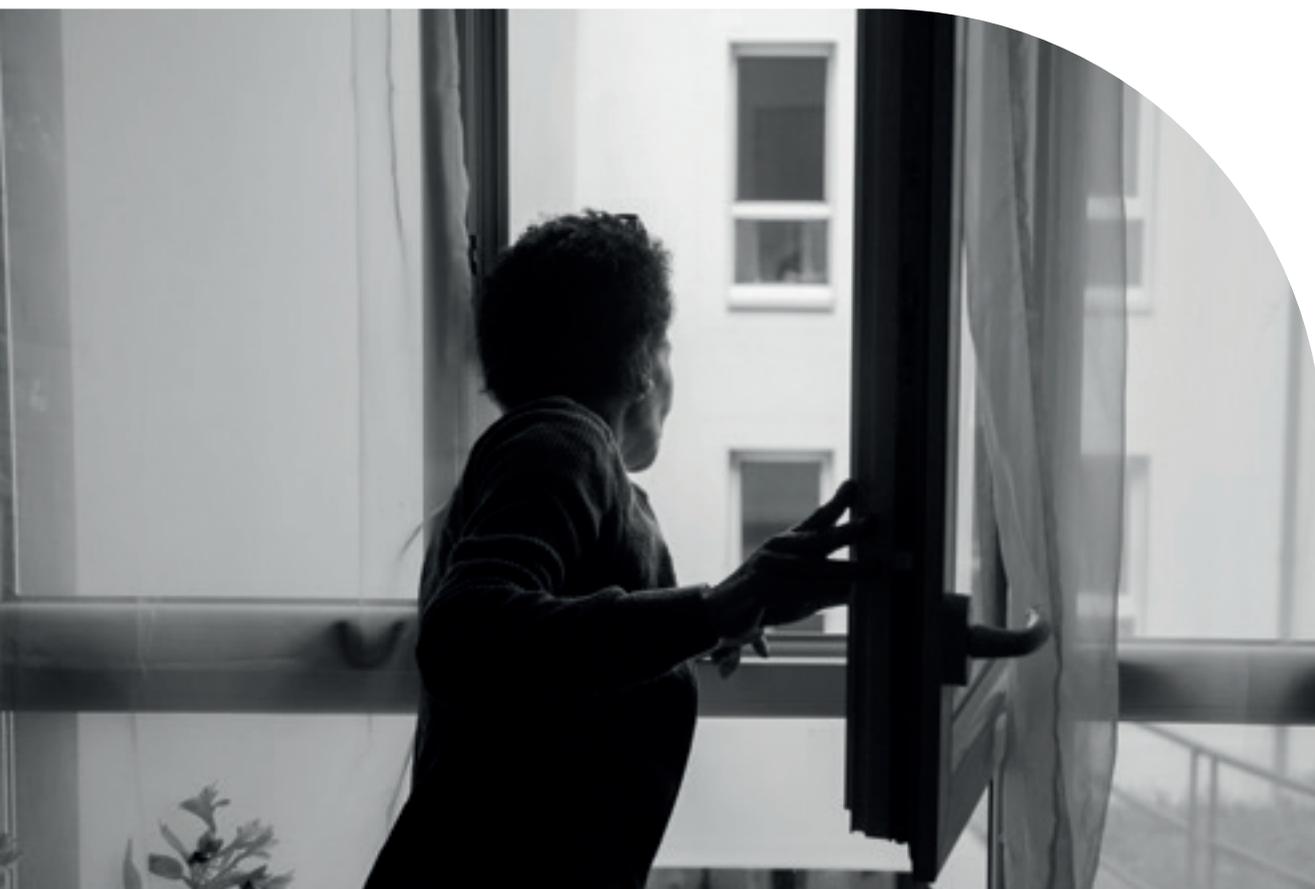
L'Union sociale pour l'habitat (USH) précise de son côté que **les 60 ans et plus représentent 29 % des locataires et que sur le total des ménages locataires présents depuis moins de 15 ans dans le parc social, plus de 60 % ont plus de 60 ans**.

<sup>1</sup>. Réalisé de fin mai à début juillet auprès de 3 800 ménages représentatifs de l'ensemble des locataires du parc social.



### RÉPARTITION DES TYPES D'HABITANTS PAR ÂGE

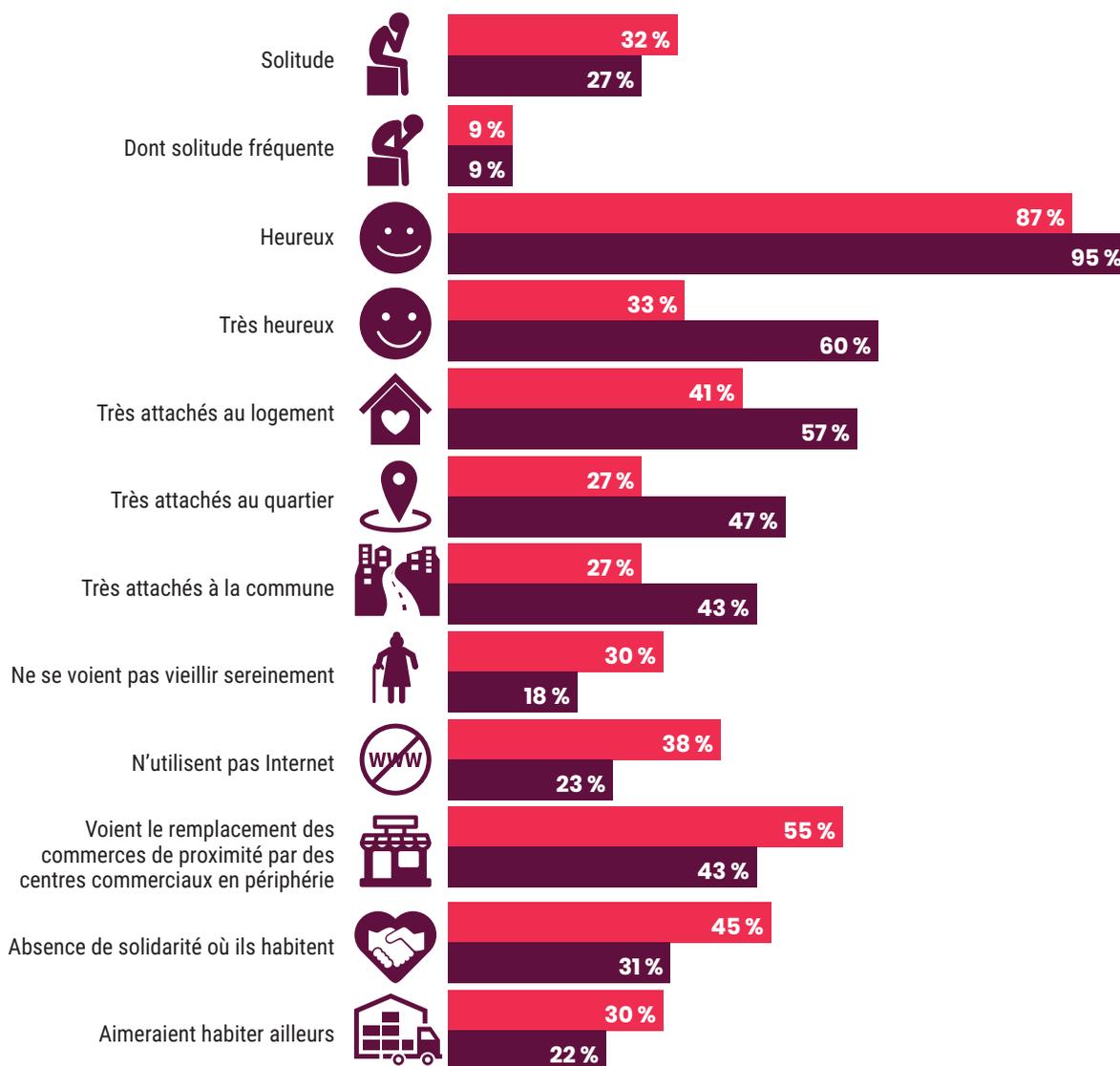
Source : USH, 2021



# VIEILLESSE, ISOLEMENT, PAUVRETÉ : UNE TRIPLE PEINE

En 2019, le rapport Petits Frères des Pauvres consacré à l'isolement des personnes âgées et aux territoires avait relevé que de tous les territoires d'habitat étudiés, les Quartiers Politiques de la Ville présentaient le risque d'isolement le plus fort pour les aînés.

**% auprès des répondants résidant dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville**  
**% auprès de l'ensemble des répondants**



DES TERRITOIRES, DES SOLITUDES  
ZOOM SUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



La 2<sup>e</sup> édition du baromètre Petits Frères des Pauvres sur la solitude et l'isolement des personnes âgées, paru en 2021, indiquait que 30 % des habitants âgés des QPV étaient isolés du cercle de voisinage (vs 24 % au niveau national).

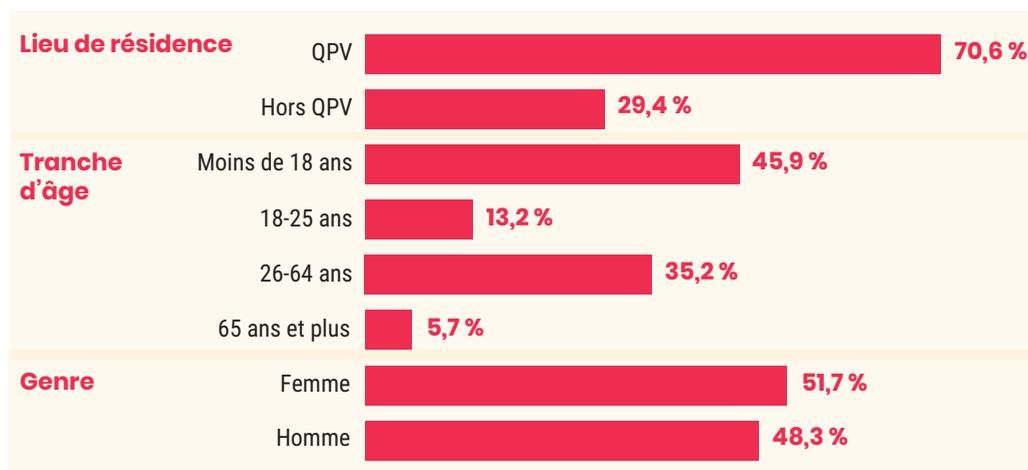
La même année, le constat d'isolement des personnes âgées résidant en QPV était également pointé par un rapport de l'Observatoire national de la Politique de la Ville (ONPV) consacré aux « *Vulnérabilités et ressources des quartiers prioritaires* » : « *Ces quartiers sont concernés par le vieillissement de leur population, notamment les quartiers HLM de petites unités urbaines. Ils font face à des problématiques nouvellement mises en lumière comme l'isolement des personnes âgées, accentuées pendant la crise sanitaire depuis mars 2020.* »

En 2022, une étude réalisée par le Crédoc pointait la forte vulnérabilité des personnes âgées vivant dans le parc social : « *Particulièrement insatisfaites de leurs conditions de logement (69 % contre 7 % pour l'ensemble des retraités interrogés), ces personnes âgées présentent également des signes de fragilités sur le plan familial (48 % vivent seules, +17 pts), économique (59 % considèrent que les dépenses liées au logement constituent une lourde charge, +28 pts), et témoignent d'un état de santé plus dégradé (23 % se déclarent en mauvaise santé, +15 pts). Ils sont ainsi plus nombreux à juger que leur logement est inadapté à leur état de santé (37 %, soit +21 pts).* »

Le rapport 2024 des Petits Frères des Pauvres sur la pauvreté des personnes âgées notait que celles habitant un logement social avaient plus de difficultés à payer leurs factures et davantage le sentiment d'être mal informées concernant les aides.

# VIEUX DE BANLIEUE, VIEUX DE QUARTIER : LES OUBLIÉS DES POLITIQUES PUBLIQUES

Malgré ce vieillissement accru, les politiques mises en place persistent à se focaliser principalement sur les populations les plus jeunes. Parmi les exemples significatifs, on peut citer le rapport Borloo de 2018 « *Vivre ensemble, vivre en grand* » **qui en 164 pages ne consacre pas une seule ligne aux personnes âgées, et dont la seule référence aux aînés est une simple illustration d'un déambulateur**. En 2021, le dossier de presse du Comité interministériel de la ville présentait différentes données sur les habitants dans ses chiffres-clés de la Politique de la Ville : part des moins de 25 ans, part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi, part des familles monoparentales. **Aucune information sur les habitants âgés** n'y était mentionnée. Et dans les mesures annoncées dans le même document, aucune n'était spécifiquement dédiée aux plus âgés même si certaines (sécurité, création de France services ou de maisons de santé) leur sont profitables, au même titre que le reste des habitants.



## RÉPARTITION ENTRE 2015 ET 2019 DES BÉNÉFICIAIRES DES ASSOCIATIONS DU P147 SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE, L'ÂGE ET LE SEXE

Source : Dauphin 2015-2019 - ANCT - DGDPV.

Champ : associations financées par le P147 en France métropolitaine, dans les Dom et la Polynésie française.

Traitement : ANCT-ONPV.

Note de lecture : entre 2015 et 2019, 70,6 % des bénéficiaires des associations du P147 résident en QPV, 50,2 % ont moins de 18 ans et 51 % sont des femmes.

L'invisibilisation des personnes âgées se constate également dans les actions menées notamment dans le programme 147<sup>2</sup>. C'est d'ailleurs ce que constatait l'Observatoire national de la Politique de la Ville dans une étude publiée en 2023 sur les « dynamiques citoyennes dans les quartiers prioritaires » : « **Les personnes de 65 ans et plus sont moins souvent bénéficiaires des actions des associations du programme 147. Elles ne sont que 5,5 % à bénéficier des activités soutenues par les crédits de la Politique de la Ville alors qu'elles représentent 12,5 % de la population en QPV en 2017 et 20 % de la population française.** »

2. Le programme 147 apporte des financements concernant entre autres la consolidation du lien social, par des actions de proximité structurées (animations de quartier, actions dédiées aux sports et aux loisirs portées essentiellement par les centres sociaux et des associations, à destination notamment des enfants et des personnes âgées).

Le constat était d'ailleurs identique dans des recommandations produites en 2021 par le Conseil National des Villes (CNV) dans le document « Vieillir en quartier prioritaire, un enjeu de société » : « *Constat sans jugement : la littérature sociologique, les médias, mais aussi les politiques publiques, comme celle de la Ville, structurent principalement leurs actions autour des jeunes. Sur les 29 220 actions financées en 2016 dans le cadre des contrats de ville, seules 2 % concernent exclusivement des personnes âgées (même si 20,5 % des actions financées « touchent au moins une personne de plus de 65 ans »). Ces dernières se retrouvent ainsi sous-représentées aussi bien en termes de publics touchés que de budgets mobilisés* ». Le CNV précisait également que « *vieillir en QPV est une manière particulière de vieillir et une manière particulière de vivre dans une cité. Cette réalité a été souvent délaissée au profit des jeunes des quartiers défavorisés d'une part, et des retraités actifs et relativement aisés de l'autre [en laissant] à l'écart les personnes âgées de ces quartiers qui ne se retrouvent pas dans la présentation récurrente des retraités comme étant une catégorie privilégiée. Ils sont en effet bien loin de l'image de la « retraite dorée » qui atténue le poids de l'âge en donnant des rôles positifs aux personnes âgées.* »

La nécessaire adaptation au vieillissement dans les quartiers prioritaires est à nouveau pointée dans un rapport d'information du Sénat en 2024, relatif à « *l'adaptation des communes et des intercommunalités au vieillissement de la population* » : « *Une problématique trop souvent oubliée est celle de l'adaptation des quartiers prioritaires de la ville (QPV), ceux-ci étant souvent mal préparés, au risque d'accentuer les inégalités territoriales.* »

Pour pallier cette alarmante non prise en compte des personnes âgées dans ces territoires, la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) - en partenariat avec l'ANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires) - a lancé en 2024 un appel à manifestation d'intérêt destiné à sélectionner des sites situés dans des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville qui construiront et expérimenteront des programmes d'accompagnement et de prévention de la perte d'autonomie auprès de publics âgés et fragiles entre 2025 et 2027. 16 projets ont été retenus en métropole et en Outremer.



# VIEILLISSEMENT DES LOCATAIRES : LA PRISE DE CONSCIENCE DES BAILLEURS SOCIAUX

Selon des chiffres fournis par l'Union sociale pour l'habitat (USH), plus de 30 % des locataires HLM ont 60 ans et plus, plus de 11 % ont plus de 75 ans et 67 % des plus de 65 ans y vivent seuls. La Fondation Jean Jaurès rappelle de son côté qu'en 1984, la part des locataires du parc social ayant 65 ans et plus ne représentait que 15 %, part qui était déjà passée à 22 % en 2013. **La hausse est donc à la fois constante et importante.**

Depuis une dizaine d'années, les bailleurs sociaux intègrent ce vieillissement de leurs locataires comme un enjeu prioritaire, au niveau de l'adaptation des logements par exemple ou encore en proposant des solutions innovantes d'habitat ; ils travaillent aussi sur des actions ciblées pour améliorer la qualité de vie ou lutter contre l'isolement de locataires qui cumulent vieillissement, pauvreté, solitude et pour certains, perte d'autonomie.

Concernant l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie, un rapport<sup>3</sup> de l'Ancols d'août 2024 précise qu'« au moins 350 000 logements sont adaptés, en deçà des besoins estimés, mais les logements adaptables sont un vivier important », et souligne que les bailleurs sociaux « **sont plus de 80 % à indiquer que l'adaptation au vieillissement est une priorité pour eux**, un peu moins concernant l'adaptation au handicap (76 %). Cette priorisation est opérée depuis au moins 5 ans pour les deux tiers des bailleurs concernés. Les deux facteurs soutenant cette priorisation sont le souhait d'anticiper le vieillissement de leurs locataires (63 %), ainsi que la part actuelle que représentent les seniors et les personnes en situation de handicap au sein de leur parc (59 %). D'un point de vue opérationnel, le choix majoritairement retenu pour soutenir cette priorisation est une réponse individuelle au cas par cas (93 %). Toutefois, cette priorisation théorique ne se traduit pas dans les faits et ne s'accompagne pas nécessairement d'un nombre important de logements adaptés puisqu'en 2022, seuls 23 % des bailleurs ont réalisé des travaux d'adaptation sur plus de 1 % de leur parc ».

L'Ancols alerte également sur la méconnaissance des bailleurs des besoins de leurs locataires vieillissants ou en perte d'autonomie. En effet, « seul 1 bailleur sur 10 déclare être à même d'identifier clairement les personnes en situation de handicap parmi ses occupants. Par ailleurs, même si la majorité des bailleurs sont capables d'indiquer la part que représentent les seniors parmi leurs occupants (93 %), ils sont très peu à avoir déjà réalisé des projections démographiques afin d'anticiper l'évolution des profils de leurs résidents (13 %) ».

Il est intéressant de noter que les QPV sont faiblement dotés en résidences autonomie ou en EHPAD. D'après des données de l'ANCT, 7,4 % de l'ensemble des résidences autonomie et 1,8 % des EHPAD seulement étaient situés dans ces quartiers en 2017.

Enfin, dans son rapport 2025, la Fondation pour le logement des défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre) pointe que « l'offre de logements accessibles ou adaptés dans le parc social reste bien inférieure aux besoins. Selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2023, seulement 18 % des logements seraient considérés comme accessibles, et 6 % accessibles et adaptés. Ces chiffres sont probablement sous-dimensionnés dans la mesure où les informations manquent pour une large partie des bailleurs sociaux ».

---

3. Basé sur une enquête qualitative auprès d'une quarantaine d'acteurs, et une enquête quantitative auprès de 362 bailleurs sociaux, menées entre l'été 2023 et le printemps 2024. Ces enquêtes ont été conduites par le Crédoc.



### 3 QUESTIONS À THIERRY ASSELIN, DIRECTEUR DES POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

#### Où en sont vos constats et vos réflexions sur le vieillissement des locataires du parc social ?

La pyramide des âges se renforce par le haut et le parc social est à l'image de ce vieillissement de la population, avec 30 % de ménages de plus de 60 ans, que ce soit en QPV ou hors QPV. C'est également important d'avoir en tête que, parmi les nouveaux entrants dans le parc social, nous avons près de 10 % de ménages de plus de 65 ans dont une partie habitait dans le parc privé et qui ne pouvaient plus s'y maintenir notamment pour des raisons financières. C'est évidemment un sujet qui mobilise les bailleurs sociaux car pour bien vieillir, il faut un logement qui correspond aux besoins. Soit avec une politique d'adaptation du logement, quand c'est possible, soit en répondant à un souhait de déménager dans un logement plus petit, je pense aux personnes âgées qui se retrouvent à vivre seules dans un logement surdimensionné qui ne correspond plus à leur situation et à leurs revenus. Mais la demande de logements petits, moins

onéreux, également bien localisés en termes d'accès aux services, est forte – 50 % des demandeurs sont des personnes seules – et le volume de ce type de logement est insuffisant par rapport aux besoins. Il n'y a évidemment pas que le logement mais aussi le quartier et son adaptation. Et là, l'approche de projet urbain tel que soutenue par l'ANRU est intéressante car on peut agir globalement sur l'adaptation du quartier au vieillissement même si la prise en compte du vieillissement reste inégale d'un territoire à un autre.

#### Quelles sont les principales réponses à ce vieillissement ?

Notre objectif est de mobiliser et d'outiller la profession pour qu'elle adapte sa politique à ce phénomène. Nous avons par exemple depuis 10 ans un partenariat avec la Caisse nationale d'assurance vieillesse, la Caisse des dépôts, la direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et l'État sur le vieillissement avec le concours « HLM partenaires des âgés ». Le premier enjeu est l'adaptation patrimoniale en tenant compte des contraintes techniques liées à l'hétérogénéité du parc social existant qui est le résultat de plus de 100 ans d'histoire. Certains logements ont été construits il y a 150 ans, le gros de la production dans les QPV date des années 60-70, avec une partie non négligeable de logements difficilement ou non adaptables, par exemple avec des coursives ou des demi-étages. Même si on installe une douche dans le logement, les parties communes restent inadaptées. En complément de l'adaptation des logements au fil de l'eau quand c'est possible, nous encourageons



***Nous avons évidemment à cœur de travailler la dimension partenariale de proximité avec des acteurs du territoire car, même si notre métier premier est d'assurer un logement de qualité et abordable, les locataires peuvent avoir besoin de services – comme une aide à domicile, du portage de repas – ou d'actions visant à renforcer le lien social et à favoriser le vivre ensemble.***

fortement les rénovations globales. Le dispositif « Seconde vie »<sup>4</sup> peut permettre aux bailleurs d'effectuer de lourdes rénovations du bâti en intégrant les enjeux de transition environnementale, de décarbonation et l'adaptation du logement, y compris en aménageant le bâti en logements adaptés plus petits correspondant aux usages et aux besoins des locataires vieillissants. Pour les constructions neuves, les organismes privilégient des typologies de logements plus petits, adaptés au vieillissement. Nous prônons bien sûr une dimension globale. Le logement, c'est bien mais il faut également dialoguer avec le locataire pour pouvoir identifier d'éventuelles difficultés. Nous avons ainsi édité un guide « Repérer les situations de fragilités des locataires » à destination des bailleurs pour les aider à identifier au bon moment les situations potentiellement à risque pour les locataires et à trouver le bon équilibre dans le repérage entre présence et non-intrusion dans leur vie. L'enjeu étant de savoir être « attentif » mais non « intrusif ».



Nous avons évidemment à cœur de travailler la dimension partenariale de proximité avec des acteurs du territoire car, même si notre métier premier est d'assurer un logement abordable et de qualité, les locataires peuvent avoir besoin de services -comme une aide à domicile, du portage de repas- ou d'actions visant à renforcer le lien social et à favoriser le vivre ensemble.

Nous soutenons aussi les appels à manifestation d'intérêt portant sur des réponses au vieillissement, comme celui proposé par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) sur les QPV, en invitant nos membres à y répondre.

### **Quelles nouvelles formes d'habitat social sont développées pour répondre aux besoins des locataires âgés ?**

En plus des logements « classiques », les bailleurs développent de plus en plus de solutions d'habitat dédiées aux seniors. Ces logements autonomes permettent à chacun de se sentir chez soi tout en bénéficiant de services, d'animations et de présence humaine. Les bailleurs répondent ainsi à la demande de locataires du parc social qui prennent conscience que leur logement historique n'est plus adapté à leur situation mais aussi de ménages du territoire qui ne peuvent pas rester dans leur logement du parc privé. Les solutions sont multiples : de l'habitat inclusif soutenu par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, mais aussi des résidences seniors, des béguinages. Je pense par exemple à la belle opération menée en QPV par Angers Loire Habitat qui vient de construire une résidence senior au milieu du quartier, avec des espaces extérieurs, au pied des commerces et du tramway, où tout a été pensé pour le vieillissement et la perte d'autonomie comme la porte du hall qui s'ouvre toute seule, plus besoin de la pousser.

4. Qui permet de financer, avec un soutien des pouvoirs publics, la transformation des logements anciens les plus énergivores en logements hautement performants, d'accompagner la transformation des immeubles pour faire mieux correspondre la typologie des logements aux besoins identifiés sur le territoire, et qui permet d'améliorer l'accessibilité des immeubles.





# LES ACTIONS PETITS FRÈRES DES PAUVRES

**L**es Petits Frères des Pauvres accompagnent des personnes de 50 ans et plus, souffrant de solitude et d'isolement, avec des revenus modestes. De nombreuses équipes accompagnent ainsi des personnes résidant en habitat social et en QPV. Forts de leur expertise, les Petits Frères des Pauvres répondent favorablement aux sollicitations des bailleurs sociaux qui souhaitent trouver des solutions pour améliorer les conditions de vie de leurs locataires âgés en menant plusieurs expérimentations visant à lutter contre l'isolement relationnel.

Les Petits Frères des Pauvres disposent également d'établissements dont plusieurs situés en QPV : une polystructure regroupant une pension de famille, une résidence autonomie et une petite unité de vie à Paris, ainsi qu'une pension de famille à Marseille.



### 3 QUESTIONS À FABRICE TALANDIER, DIRECTEUR DES TERRITOIRES, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'INNOVATION PETITS FRÈRES DES PAUVRES

#### Quel est l'intérêt de ce nouveau « Paroles de » ?

Ce nouveau « Paroles de » consacré aux vieux de banlieue et aux vieux de quartier va permettre de mieux appréhender ce qu'on met derrière la notion de banlieue, de quartier Politique de la Ville ou de quartier périurbain, avec leurs représentations multiples. Ce sont des zones à forte densité, qui se sont énormément développées dans les années 60 et 70, où on retrouve une population vieillissante et peut-être plus vieillissante qu'ailleurs. Les résultats sur l'accessibilité aux commerces, aux services vont être intéressants à analyser par le prisme de la qualité de service pour la population âgée. Bien évidemment, ce « Paroles de » va également nous être très utile car, dans le cadre de nos orientations stratégiques, nous développons de nouveaux programmes de prévention et de lutte contre l'isolement. Mieux comprendre ce qui se passe sur ces territoires, mieux comprendre les attentes des aînés y habitant, **c'est pouvoir ajuster nos dispositifs aux besoins et aux réalités du quotidien des âgés les plus fragiles de ces territoires.**

Je suis aussi convaincu que ce « Paroles de » va aider nos équipes de bénévoles à mieux répondre aux sollicitations qui proviennent de ces quartiers en montrant la réalité des vieux qui y vieillissent mais aussi en nous invitant à regarder les formes de mobilisations citoyennes qui existent sur ces territoires pour pouvoir amplifier les accompagnements et nous inviter à nous rapprocher d'acteurs plus spécialisés sur l'accompagnement social en banlieue. Ce « Paroles de » est totalement au cœur de nos préoccupations et de notre volonté de proposer des réponses car nous sommes, dans ces territoires, à la croisée du



*Ce « Paroles de » est totalement au cœur de nos préoccupations et de notre volonté de proposer des réponses car nous sommes, dans ces territoires, à la croisée du vieillissement et de la pauvreté, avec de nombreuses contraintes qui sont des accélérateurs d'isolement social.*

vieillesse et de la pauvreté, avec de nombreuses contraintes qui sont des accélérateurs d'isolement social.

#### Quelles sont les expérimentations menées actuellement par les Petits Frères des Pauvres dans ces territoires spécifiques ?

Dans le cadre du développement de nos outils de prévention et de mobilisation citoyenne, nos réflexions se sont portées sur une collaboration plus importante avec les bailleurs sociaux qui ont fait le constat de la massification du vieillissement de leurs locataires, très majoritairement des personnes avec de petites retraites, qui n'ont pas de perspective de mobilité résidentielle, avec un logement et un quartier peu ou mal adaptés au vieillissement. Nous avons ainsi développé plusieurs actions comme des permanences solidaires, avec par exemple Paris Habitat ou la RIVP (Régie immobilière de la Ville de Paris). Les équipes Petits Frères des Pauvres sont implantées dans un local en pied d'immeuble. Sur la permanence solidaire du 12<sup>e</sup> arrondissement, ce sont une cinquantaine de personnes âgées de plus de

65 ans qui passent, soit pour prendre un café, soit pour résoudre un problème. La dynamique de liens est intéressante car cet espace de sociabilité est ouvert à tous les résidents locataires et accueille aussi des personnes qui ne travaillent pas ou des personnes qui élèvent leurs enfants, en les rendant attentives à la place des personnes âgées dans leur environnement. Certains deviennent même bénévoles. Nous constatons aussi que des personnes âgées qui ont peur d'une forme d'intervention sociale au sein de leur foyer n'hésitent pas à venir à la permanence pour des questions d'accès aux droits ou à la santé. La permanence permet également de détecter les besoins d'aménagement du logement et ces informations sont précieuses pour le bailleur social. Nous apportons de plus notre expertise en proposant aux gardiens d'immeubles des formations au repérage et à l'entrée en relation avec des locataires âgés. Des actions en QPV sont menées avec l'AFEV (Association de la fondation étudiante pour la ville). Cette association œuvre avec des étudiants en colocation solidaire qui réalisent du tutorat auprès de jeunes en difficulté ou en décrochage scolaire. La transformation des quartiers les a incités à développer des

actions auprès des personnes âgées. Les Petits Frères des Pauvres et l'AFEV viennent d'ailleurs de remporter le prix de l'innovation sociale de Nantes Métropole pour le projet qui favorise le repérage et l'accompagnement relationnel d'habitants âgés dans un quartier de Rezé.

Nous venons aussi de lancer une « Baraque à Frat' »<sup>5</sup> en QPV en Bretagne, sur le principe de ce que nous proposons en ruralité, pour offrir une présence et construire un espace de sociabilité.

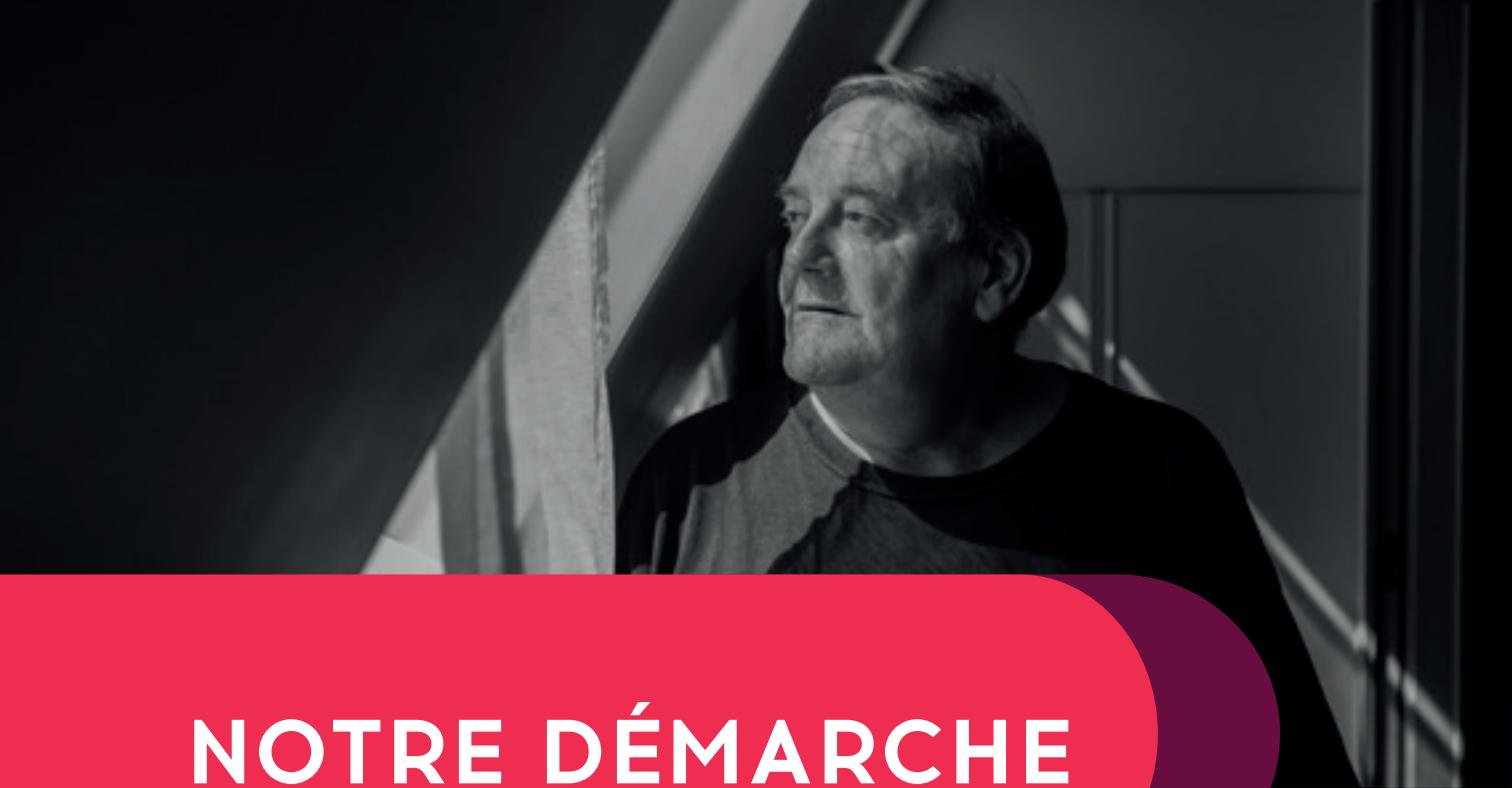
### **Et pour les personnes âgées en perte d'autonomie, dont certaines ne sortent plus de leur logement ?**

Cela suppose, au-delà de notre présence sur le territoire, d'être dans une démarche d'« aller vers ». C'est ce que nous proposons avec les permanences solidaires ou dans des dispositifs de porte-à-porte comme dans les quartiers de Strasbourg. En complément du point d'accueil, le bailleur Paris Habitat a envoyé un courrier à ses locataires âgés pour annoncer une visite des Petits Frères des Pauvres à leur domicile, sauf avis contraire de leur part. Nous avons formé avec l'appui de « Voisins malins » des bénévoles et des jeunes en service civique pour aller faire du porte-à-porte à plusieurs reprises auprès d'habitants âgés qui n'ouvraient jamais. Le taux d'ouverture de porte est de 70 %. Par la répétition du porte-à-porte et le courrier du bailleur, les locataires comprennent que nous ne sommes pas des démarcheurs.

Dans les territoires où les personnes âgées sont nombreuses, sont installées depuis longtemps dans leur quartier et se connaissent, nous comptons sur celles qui nous font confiance pour aller convaincre leurs voisins de l'intérêt de notre démarche. Sachant que la perte d'autonomie et l'enfermement que vivent certaines personnes, renvoient également aux questions d'accès à la santé, de l'exclusion numérique pour, par exemple, prendre des rendez-vous médicaux. Cela suppose bien sûr qu'on prenne du temps en étant au rythme des personnes âgées que nous rencontrons.



5. Dispositif Petits Frères des Pauvres qui se traduit par un lieu de convivialité mobile se déplaçant de village en village à la rencontre des personnes âgées.



# NOTRE DÉMARCHE

**N**ous avons souhaité offrir un espace de parole aux personnes que nous accompagnons résidant en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), en habitat social hors QPV, dans des quartiers périphériques et des quartiers excentrés des centres-villes. Le champ de cette étude qualitative inclut les résidences autonomie, les foyers Adoma, les pensions de famille et les petites unités de vie (PUV) localisés dans ces zones.

Nous leur avons proposé à partir de mi-novembre 2024 de s'exprimer grâce à un questionnaire comportant plusieurs thèmes : le logement, le quartier, les commerces et services de proximité, les relations avec le bailleur pour celles et ceux qui occupent un logement social, les privations financières et l'accès aux aides. Le questionnaire proposait des questions fermées, des questions ouvertes et des plages d'expression libre.

Les répondants ont rempli le questionnaire eux-mêmes ou avec l'aide des bénévoles et des salariés de l'Association. Les contributions ont été anonymisées pour les personnes qui en ont exprimé le souhait.

À partir de toutes les paroles recueillies, nous avons pris le parti de mettre en avant cinq grands thèmes :

LE LOGEMENT

LE QUARTIER

LE LIEN SOCIAL

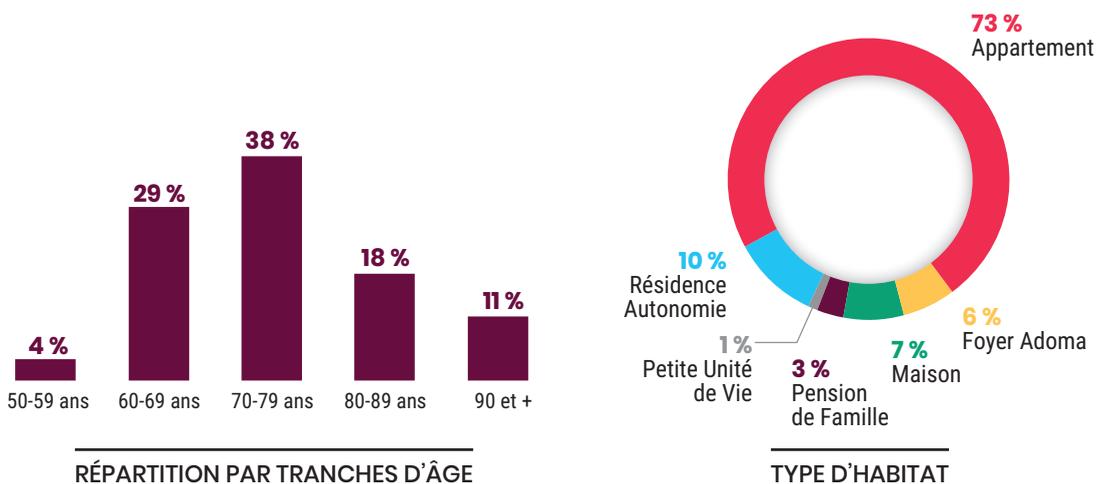
LES RELATIONS AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

LA PAUVRETÉ

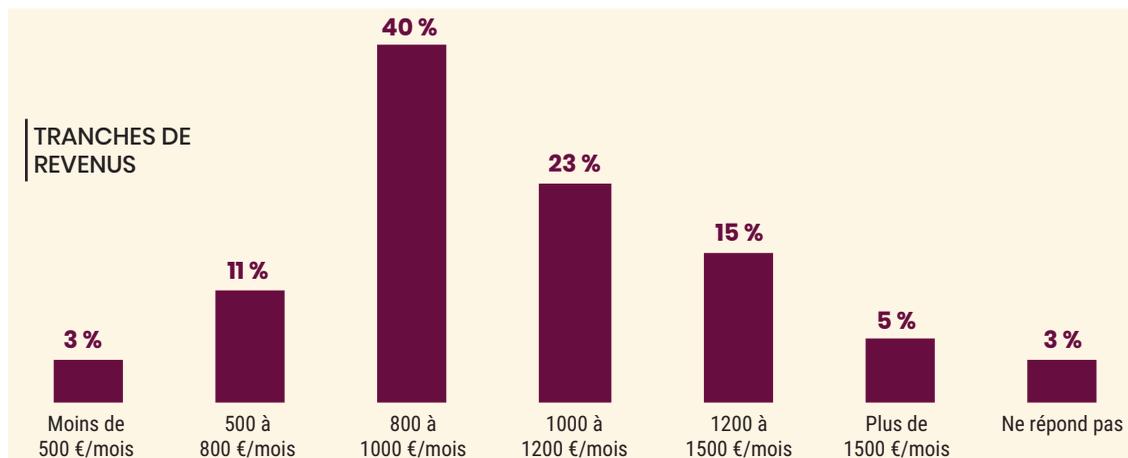
## Le profil des personnes accompagnées qui ont répondu

137 personnes âgées de 52 à 100 ans, habitant en France métropolitaine, Guadeloupe et Martinique, ont participé à ce projet. 66 % sont des femmes.

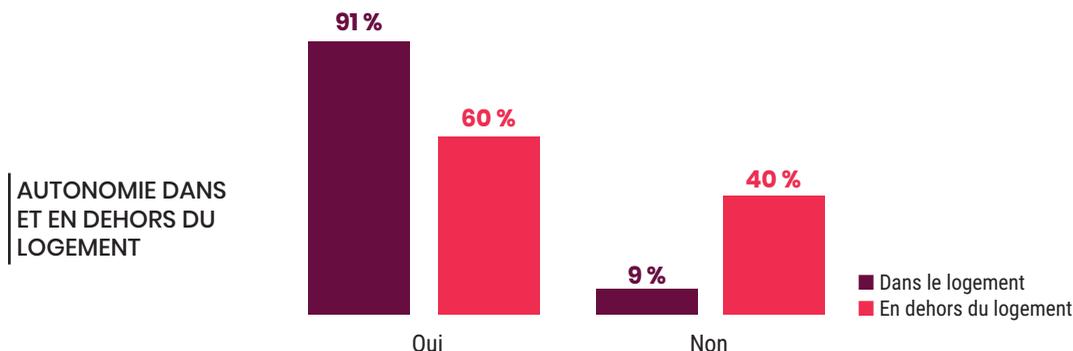
93 % des répondants sont locataires. 81 % habitent en habitat social. 70 % habitent en QPV.



79 % des répondants ayant indiqué leurs revenus vivent sous le seuil de pauvreté.



40 % des répondants ne sont pas autonomes en dehors du logement.





**LOGEMENT :  
ENTRE SATISFACTION  
ET BESOIN D'ADAPTATION**



SATISFACTION PAR RAPPORT  
AU LOGEMENT



SATISFACTION PAR RAPPORT  
AU LOGEMENT SITUÉ EN QPV

77 % des personnes accompagnées ayant répondu au questionnaire sont majoritairement satisfaites de leur logement. Le taux de satisfaction monte à 79 % pour les personnes résidant en QPV. Pour rappel, l'Ancols indiquait en 2024 que 78 % des locataires du parc social se déclaraient plutôt ou tout à fait satisfaits de leur logement et seulement 70 % pour les habitants du parc social en QPV.

Les personnes disposant d'un espace extérieur ou d'un logement lumineux le mentionnent toujours comme un plus. Vivre en rez-de-chaussée ou dans un logement adapté au vieillissement et à la perte d'autonomie sont des éléments systématiquement cités comme un critère de satisfaction, tout comme le fait de pouvoir vivre de manière autonome.

*Ce qui me plaît le plus dans mon logement, c'est d'avoir un balcon. Louise, 94 ans*

*Le plus, c'est d'être en rez-de-chaussée et d'avoir la cour avec les fleurs et un citronnier. Gabby, 84 ans*

*Ce qui me plaît, ce sont les volets électriques et la douche adaptée depuis 2 ans. Gérald, 72 ans*

*J'ai été relogé l'été dernier dans un bâtiment très récent, adapté à ma perte d'autonomie : ascenseur, une chambre à part. Alain, 67 ans*

*Ce que j'apprécie dans ma résidence autonome, c'est l'indépendance locative. Renée, 80 ans*

*J'aime mon autonomie et le fait de décorer comme je veux. Elianise, 66 ans*

*Ce qui me plaît dans mon appartement, c'est la lumière du jour, le soleil qui vient dans l'appartement. Marie-Noëlle, 77 ans*

## SE MAINTENIR CHEZ SOI COÛTE QUE COÛTE

Certaines des personnes se déclarent satisfaites de leur logement car elles souhaitent rester chez elles, dans un environnement familier, avec leurs habitudes, en préservant au mieux – parfois au prix de grosses difficultés – leur autonomie. Comme le rappelle la Fondation pour le logement des défavorisés, « de manière générale, les personnes âgées préfèrent souvent rester à leur domicile, même lorsque celui-ci devient inadapté à leur perte d'autonomie. Les personnes âgées sont ainsi moins mobiles que le reste de la population. Cette immobilité s'explique en partie par le fait que le changement de domicile voit son coût augmenter avec l'avancée en âge, aussi bien d'un point de vue économique (accumulation de meubles au cours de la vie, faible perspective d'amortissement des frais à engager au regard du nombre d'années restant à vivre), que social

(liens tissés avec les voisins, habitudes prises au sein du quartier...) et psychologique (deuil affectif à faire d'un logement souvent occupé depuis longtemps, tri à opérer parmi des souvenirs...) ».

Certains des répondants ont exprimé clairement leur refus d'aller en EHPAD.

*Je vis dans mon logement depuis une vingtaine d'années mais depuis près de 15 ans que je suis aveugle, ma vie se limite à l'intérieur. Je me déplace dans l'appartement à cause de mes habitudes et de la connaissance de la disposition des différents éléments de la maison.*

**Jean-Marie, 74 ans**

*Je souhaite rester à mon domicile jusqu'à mon décès et ne jamais aller en EHPAD.*

**Myriam, 91 ans**

*J'apprécie ma chambre parce que c'est devenu mon lieu de vie. Il y a la vue sur les collines.*

**Jeanine, 91 ans**

## UNE SATISFACTION PARFOIS CONTRAINTE

Certains répondants se disant satisfaits de leur logement font pourtant part de nombreuses difficultés, voire de situations de mal-logement. L'habitat peut être aussi subi pour des raisons financières. Pour d'autres, on constate une résignation à ne pouvoir habiter ailleurs.

*Je n'ai pas les moyens de choisir mon logement.*

**Nicole, 72 ans**

*À 76 ans c'est la première fois de ma vie que je rentre dans un foyer (Adoma). Arrivée à mon âge, je ne pensais pas rencontrer cette situation dans ma vie. J'ai mis presque 6 mois à me loger au sein de ce foyer, tellement c'est compliqué de trouver un logement quand on est âgée et qu'on n'a pas de garant.*

**Monique, 76 ans**

*La fenêtre est cassée, les placards sont cassés, il n'y a pas de lumière dans la cuisine, il y a des rats et des cafards mais ce qui me plaît, c'est d'avoir un logement autonome.*

**Josette, 84 ans**

*Ce qui me plaît, c'est d'être indépendante même si j'occupe seule un appartement dans un immeuble appartenant à la Mairie. Aucun des 3 autres appartements n'est occupé. L'immeuble est à l'abandon pour l'instant.*

**Mado, 68 ans**

## PRÈS D'UN QUART D'INSATISFAITS

Mauvaise isolation, mal-logement, inadaptation du logement à la perte d'autonomie, problèmes récurrents de pannes d'ascenseur, les motifs d'insatisfaction sont nombreux.

*Je n'aime rien dans mon logement, il y a de l'humidité, des problèmes de chauffage et une mauvaise isolation.*

**Sarah, 63 ans**

*Je suis au 4e étage et il n'y a pas d'ascenseur. Je n'ai plus la force de gravir les 4 étages.*

**David, 80 ans**

*L'appartement est froid en hiver et il manque un ascenseur.*

**Annie, 86 ans**

*Mon logement est tellement inconfortable, ça bouffe l'énergie vitale et c'est démoralisant.*

**Raymonde, 77 ans**

*Le logement est « pourri ». L'immeuble doit être démoli. Il ne reste plus qu'un locataire sur 10. Il n'y a plus de travaux, vu le projet de démolition. J'attends mon relogement.*

**Michelle, 82 ans**



*J'ai deux terrasses mais je ne peux pas y accéder avec mon fauteuil roulant car la marche est trop haute. **Dominique, 67 ans***

*Mon appartement est spacieux, bien placé mais il est invivable par temps de canicule. **Bastien, 64 ans***

*Je peux bouger dans l'appartement en déambulateur sans trop de problèmes mais il y a une marche à la porte d'entrée extérieure. **Denise, 86 ans***

## **Pannes d'ascenseurs : une problématique récurrente**

*Il y a un ascenseur pour 84 locataires, il est toujours en panne. **Michel, 65 ans***

*J'habite au 12<sup>e</sup> étage et l'ascenseur est souvent en panne. **Léonie, 94 ans***

*J'ai toujours froid, je ne peux pas prendre de bain car la fenêtre a un souci.*

*L'ascenseur est souvent en panne et j'habite au 6<sup>e</sup> étage. Ça fait 20 ans que c'est comme ça. **Sonia, 80 ans***

Ces problématiques sont d'ailleurs évoquées dans le dernier rapport de la Fondation pour le logement des défavorisés : « *Le monde Hlm n'est pas épargné, puisque l'enquête annuelle 2024 de l'Ancols nous indique que 34 % des locataires Hlm dotés d'un ascenseur se plaignent d'ascenseurs « souvent » en panne. D'après l'ENL 2020, plus de 750 000 ménages en logement social signalent une panne d'ascenseur de plus de 24 heures au cours des trois derniers mois, soit 46 % des ménages en Hlm dotés d'un ascenseur ; un ratio plus important que dans le parc privé (32 %).* »

## **UNE FORTE DEMANDE D'ADAPTATION DU LOGEMENT**

Le souhait de se maintenir chez soi s'accompagne, pour un grand nombre de répondants, de demandes d'adaptation de leur logement.

*J'ai besoin qu'on m'installe une barre de maintien dans ma douche. **Béatrice, 70 ans***

*Je suis très handicapée mais je veux rester dans un logement personnel adapté. **Roberte, 82 ans***

*Il faudrait installer une douche. **Jean, 65 ans***

*Il me faudrait des WC adaptés. **Albert, 85 ans***

*Il faudrait une porte plus large pour rentrer dans la salle de bain et dans la cuisine, un évier et des placards accessibles. **Jeanne, 86 ans***

*J'aimerais une douche mais ça coûte cher à installer. **Gisèle, 96 ans***

*J'ai demandé un autre logement, au rez-de-chaussée, pour que je n'ai pas d'escaliers. **Kamel, 62 ans***

*J'aimerais un logement adapté avec un jardin pour écouter les oiseaux. **Florence, 72 ans***

*Je veux rester autonome le plus longtemps possible dans mon logement mais la douche est inadaptée, les prises de courant ne sont pas à la hauteur souhaitée et le balcon est compliqué d'accès. **Luce, 79 ans***

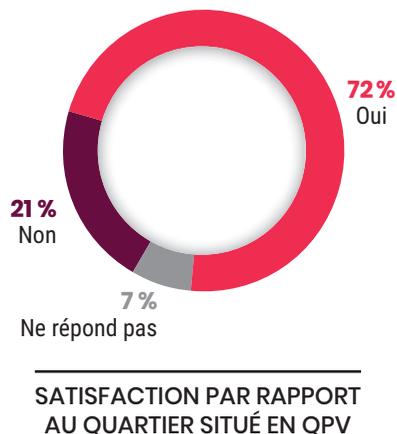
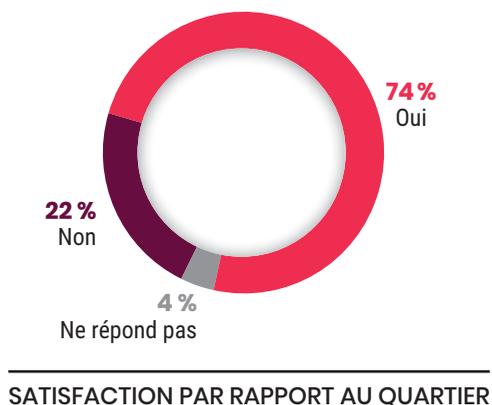
*J'aimerais rester dans le même logement mais la salle de bain n'est pas adaptée pour une personne en situation de handicap. **Monique, 74 ans***



**VIEILLIR DANS LE  
QUARTIER : LES DÉFIS  
POUR UNE MEILLEURE  
QUALITÉ DE VIE**

Tout comme pour le logement, 74 % des répondants sont satisfaits de leur quartier, 72 % pour les répondants habitant en QPV. À titre de comparaison, l'Ancols indiquait en 2024 que 81 % des locataires du parc social se déclaraient plutôt ou tout à fait satisfaits de leur quartier, et seulement 70 % pour les habitants du parc social en QPV.

Ces taux de satisfaction n'occulent pas de vives critiques sur l'environnement, l'insécurité et, pour les moins mobiles, sur des déplacements en extérieur qui peuvent être truffés de pièges et de dangers.



*Le quartier s'est beaucoup amélioré. Il est devenu un quartier à échelle humaine, un quartier vivant et sympathique.*

**Damien, 69 ans**

*Ce que j'aime, c'est la possibilité de faire des courses pas chères au marché.*

**Jeanne, 72 ans**

*Les gens se disent bonjour, on reste un quartier convivial. **Bastien, 64 ans***

*Je peux promener mon chien, il y a un chemin vert. **Michel, 68 ans***

## Un attachement fort à son quartier pour celles et ceux qui y sont depuis longtemps

*J'apprécie mon quartier, j'y suis depuis 1958. **Marie, 88 ans***

*Je suis bien dans mon quartier depuis plus de 40 ans, il y a un bon voisinage.*

**Albert, 85 ans**

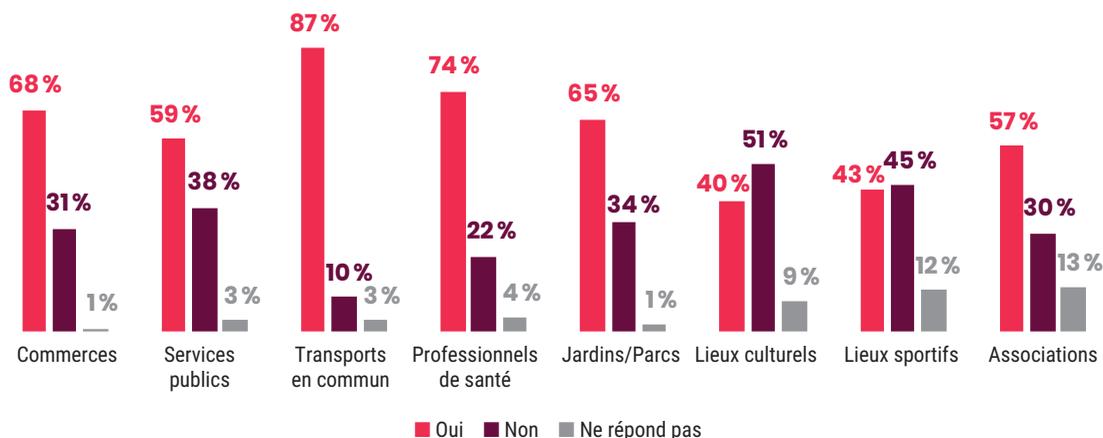
*Ma cité, c'est comme un village j'y suis depuis 52 ans. **Claudine, 71 ans***

*Je m'y plais car c'est mon quartier de naissance. **Roger, 83 ans***

*Ce qui me plaît dans mon quartier : j'y suis né ! **Jean-Louis, 68 ans***

## LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ EN QUESTION

Comme pour le logement, les 74 % de répondants satisfaits de leur quartier expriment de nombreuses critiques, notamment sur l'offre de services et d'équipements dans leur environnement de proximité. Ils sont d'ailleurs globalement rejoints par les insatisfaits (21 %) sur ces aspects.



### SATISFACTION PAR RAPPORT AUX SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

*Il n'y a pas suffisamment de commerces à proximité. Tout a fermé. Avant, il y avait une librairie, un coiffeur, un bureau de poste.*  
**Christiane, 91 ans**

*Il manque des restaurants aux alentours ou autre petit endroit sympa où se réunir. Il manque un parc pour les enfants ou pour les personnes âgées. On ne voit pas d'enfants dehors, c'est triste.*

**Marie-Claire, 63 ans**

*Il n'y a plus de bancs publics.*  
**Maud, 77 ans**

*Il n'y a pas de lieu pour aller prendre un pot, un salon de thé, c'est éloigné du centre-ville.*  
**Fatiha, 81 ans**

*Il manque des espaces verts et des lieux pour les seniors.*  
**Jean-Robert, 78 ans**

*Il faut plus de commerces de proximité. Ça éviterait de faire courir les personnes âgées qui ne le peuvent pas souvent.*

**Marthe, 86 ans**

*Il y a trop de bureaux, beaucoup de restaurants et pas assez de petits commerces.*  
**Viviane, 61 ans**

*Il manque un jardin public.*  
**Marine, 63 ans**

*Dans mon quartier, il manque des magasins, des médecins et des lieux de promenade.*  
**Louise, 94 ans**

*Je souhaite changer de quartier à cause des conflits de voisinage mais je n'ai pas les moyens de me payer une société de déménagement.*  
**Maud, 77 ans**

*J'aimerais déménager dans le centre-ville car il y a plus de tramways. Je ne peux plus prendre facilement le bus à cause de mon handicap.*  
**Josette, 84 ans**

*Le quartier est bruyant, il manque de propreté, il y a des conflits de voisinage et du manque de respect.*  
**Maud, 77 ans**

*Les docteurs ne se déplacent pas à domicile.*  
**Victor, 75 ans**

*Mon quartier est excentré des commodités.*  
**Mohammed, 79 ans**

*Il manque des lieux de convivialité dans le quartier.*  
**Éliane, 80 ans**





## INSÉCURITÉ ET INCIVILITÉS, DE RÉELS SUJETS DE CRISPATION

40 % des répondants indiquent ne pas se sentir en sécurité dans leur quartier.

*Je constate une évolution du voisinage qui n'est pas toujours en adéquation avec une vie tranquille pour les personnes âgées : présence de drogues, présence de guetteurs, incivilités. Yvonne, 88 ans*

*Mon espoir est qu'il y ait plus de verdure, qu'on puisse entendre des enfants jouer en dehors des parkings, qu'on puisse voir les personnes âgées s'asseoir sur les bancs sans avoir peur et ne pas entendre des coups de fusil. Marie-Claire, 63 ans*

*Mon quartier est très cosmopolite, et ça me plaît, mais il y a des bagarres nocturnes et les points de deal. Marie-Noëlle, 77 ans*

*Je me sens en sécurité dans mon logement, mais c'est risqué à l'extérieur avec les trafics de drogue et de cigarettes.*

**Évelyne, 92 ans**

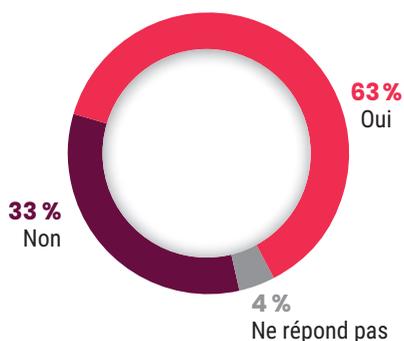
*J'aimerais qu'on ne m'insulte pas, qu'on ne m'agresse pas. Sinon il n'y a pas de difficultés dans mon quartier.*

**Serge, 69 ans**

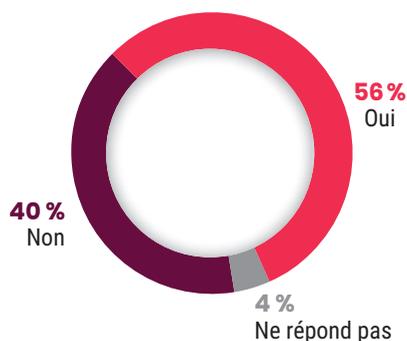
*Je voudrais une bâche déroulante sur la terrasse pour me protéger des choses qui tombent des étages au-dessus de moi, qui sont jetées par les voisins.*

**Dolorès, 73 ans**

## DES SORTIES EN EXTÉRIEUR ET DES DÉPLACEMENTS QUI PEUVENT SE COMPLIQUER FAUTE D'AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS



FACILITÉ DE DÉPLACEMENT  
DANS LE QUARTIER



FACILITÉ DE DÉPLACEMENT  
EN DEHORS DU QUARTIER

Même si les répondants estiment majoritairement que les déplacements sont faciles dans et en dehors du quartier, certains expriment pourtant des critiques concernant les aménagements urbains ou l'offre de transports en commun.

*Les voitures se garent sur les trottoirs et sur les bateaux. Dominique, 67 ans*

*Je n'ai pas de souci pour me déplacer actuellement. Je suis valide, mais à ma connaissance, il n'y a pas de solution de transport proposée par la mairie de quartier. Alfred, 76 ans*

*Il y a peu de bancs pour cheminer vers les commerces. Albert, 85 ans*

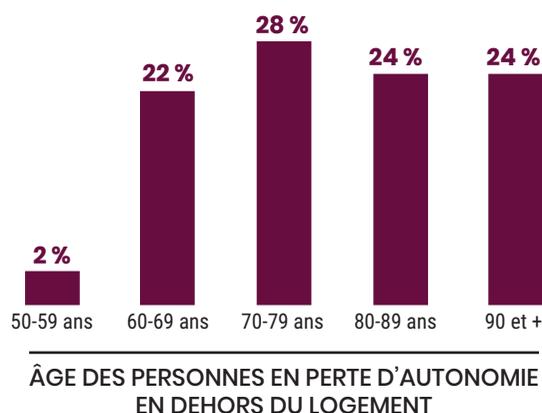
*Les bus ne sont pas adaptés aux personnes âgées, c'est compliqué pour descendre.*

**Chantal, 73 ans**

*Le bus est bondé et le nombre de rotations est largement insuffisant pour que le transport se passe dans de bonnes conditions. Les personnes ne tiennent pas compte de mon âge et ne me proposent pas leur place. Monique, 76 ans*

## UNE PERTE D'AUTONOMIE

### PRÉCOCE



**40 % des répondants sont en perte d'autonomie en dehors de leur logement et parmi eux, 52 % ont moins de 80 ans.**

En 2017, l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV) indiquait que 10 % de la population des quartiers prioritaires déclaraient bénéficier d'une reconnaissance administrative du handicap ou de perte d'autonomie, contre 6,2 % de la population des unités urbaines englobant les QPV, et 6,6 % de la population française métropolitaine.

Le centre de ressources Villes et Territoires a précisé en 2024 dans une note intitulée « *Les enjeux du vieillissement en Politique*

*de la Ville* » que les données de santé à l'échelle des QPV sont rares voire inexistantes, mais que « *les déterminants de santé restent défavorables aux habitant-es des quartiers (persistance des inégalités). Exposés toute leur vie à un faisceau d'inégalités sociales, les seniors résidant en QPV vieillissent moins bien qu'ailleurs* ».

Les données sont en effet rares : il nous a été impossible de trouver, dans les statistiques officielles, le nombre de personnes bénéficiaires de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) en QPV ou en habitat social alors que nous avons trouvé quelques données Drees, certes datant de 2015, sur les bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (PCH) relevant « *une proportion plus élevée que dans l'ensemble de la population (7,6 %)* ».

Une étude publiée en janvier 2025 par le Crédoc pour le compte de la CNAV, réalisée auprès de plus de 5 000 retraités, a révélé « *un profil de retraités particulièrement vulnérables au regard de l'avancée en âge parmi lesquels les locataires du parc social sont surreprésentés (29 %, soit 20 points de plus que l'ensemble des retraités interrogés). Particulièrement insatisfaites de leurs conditions de logement (69 % contre 7 % pour l'ensemble des retraités interrogés), ces personnes âgées présentent également des signes de fragilités sur le plan familial (48 % vivent seuls, +17 pts), économique (59 % considèrent*

que les dépenses liées au logement constituent une lourde charge, +28 pts), et témoignent d'un état de santé plus dégradé (23 % se déclarent en mauvaise santé, +15 pts). Ils sont ainsi plus nombreux à juger que leur logement est inadapté à leur état de santé (37 %, soit +21 pts) ».

*Je me déplace en déambulateur, les trottoirs ne sont pas adaptés.*

**Florence, 72 ans**

*Les trottoirs sont abîmés, je suis obligée de passer sur la route car je ne peux me déplacer qu'en fauteuil roulant.*

**Camille, 57 ans**

*Les transports en commun ne sont pas adaptés aux personnes en situation de handicap, c'est trop haut pour monter dans le bus. J'ai besoin d'un transport adapté.*

**Christiane, 62 ans**

*Il manque des trottoirs et des rues praticables pour mon fauteuil roulant que je ne peux manœuvrer seule.*

**Roberte, 82 ans**

*Les trottoirs sont très mal entretenus.*

*Je peux utiliser un service de mobilité de la Métropole en réservant une semaine à l'avance mais j'ai des difficultés pour rejoindre le véhicule spécialisé qui vient me chercher.*

**Éliane, 80 ans**

*Ça manque de bancs. Je ne vais pas loin toute seule. Un véhicule de la mairie m'accompagne faire les grosses courses et pour les rendez-vous médicaux mais il n'est pas toujours disponible et ne fonctionne pas pendant les vacances.*

**Pascale, 64 ans**

*Je suis malvoyante, le boulevard est difficile à traverser. Je me suis déjà fait bousculer et je suis tombée.*

**Christiane, 91 ans**

## POUR LES MOINS AUTONOMES,

## LE RISQUE D'ASSIGNATION À RÉSIDENCE

D'après l'enquête Autonomie de la DREES en 2022, 300 000 personnes auraient beaucoup de difficultés à sortir seules de chez elles sans aide, pour des raisons de santé (dont 187 000 ont plus de 64 ans). Et 675 000 ne le pourraient pas du tout (dont 500 000 ont plus de 64 ans).



*Je ne peux pas me déplacer seule de toute façon.*

**Octavie, 86 ans**

*Je ne peux pas sortir seule et je n'ai pas de famille à côté. Donc, bien peu de sorties.*

**Louise, 94 ans**

*Je peux sortir seulement accompagnée, ce qui multiplie les difficultés.*

**Anne-Marie, 86 ans**

*Depuis 4 ans, je ne sors plus de chez moi à cause de problèmes de santé et le fait de ne pas avoir d'ascenseur rend les sorties impossibles. La solitude me pèse beaucoup.*

**David, 80 ans**

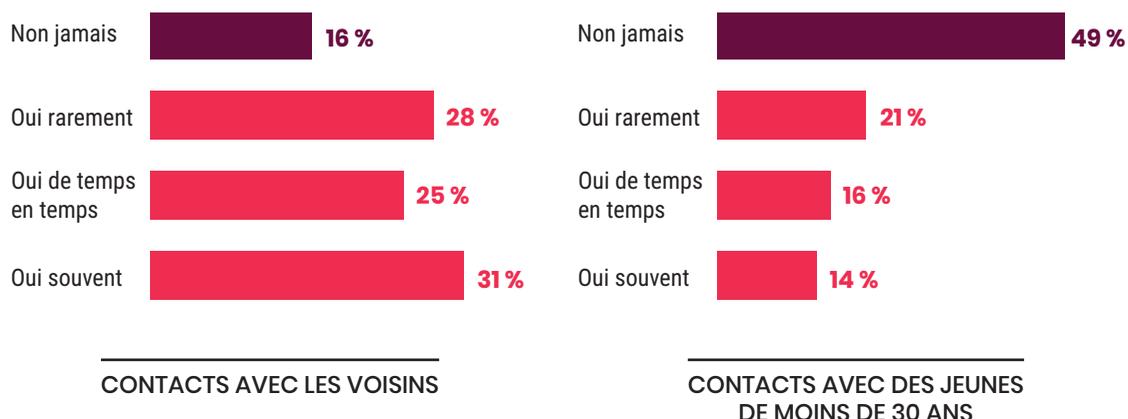
*Je souffre de solitude. Je ne peux pas sortir de mon logement, étant sous oxygène et marchant très difficilement.*

**Kamel, 62 ans**



# LE PARADOXE DE L'HABITAT COLLECTIF : ENSEMBLE MAIS SEULS

Nous avons demandé aux personnes accompagnées quels étaient leurs liens avec le voisinage et leurs liens intergénérationnels avec des jeunes de moins de 30 ans, dans ces quartiers où la proportion de jeunes reste importante.



**44 % des personnes âgées ont rarement ou jamais de contacts avec leurs voisins.  
70 % des personnes âgées ont rarement ou jamais des contacts avec des jeunes de moins de 30 ans.**

*Mes voisins sont sympas, ils viennent m'aider si j'ai besoin. Danièle, 74 ans*

*Les gens se parlent, se connaissent, se saluent. La mixité est sympa et n'empêche pas le lien. Il y a une ouverture qui me plaît. Damien, 69 ans*

*Les voisins c'est « bonjour/bonsoir », mais ça va. Pascale, 64 ans*

*Je peux compter sans cesse sur la gentillesse et l'amour de mes voisins. Luce, 79 ans*

## LA CONVIVIALITÉ PERDUE

*Ce qui me manque, c'est de pouvoir parler avec des gens. Beaucoup de mes voisins travaillent, ne parlent pas français. Les gens ne vont plus les uns chez les autres entre voisins. Léonardo, 64 ans*

*Dans ce quartier il manque un bon voisinage, pour dépanner, pour rendre visite. Car cela reconforte de temps en temps si on a besoin de parler, on ne sait pas à qui s'adresser. Bien qu'il y ait des plateformes téléphoniques mais on ne devrait pas parler à eux seulement, on devrait pouvoir boire un café car cela réchauffe le cœur. Mireille, 70 ans*

*Ce qui manque dans le quartier : la convivialité, la spontanéité, l'attention des autres envers nous. Renée, 80 ans*

*Avant on faisait des fêtes, des repas entre voisins, c'était très agréable. Il y avait des gens de ma génération mais des plus jeunes aussi. Cela fait des années que ça s'est arrêté. Et toutes les personnes que j'ai connues dans ces fêtes-là ne viennent pas me voir alors qu'elles habitent encore là. Jean, 95 ans*

## UNE SOLITUDE PESANTE

*Il n'y a pas de voisinage, je ressens la solitude. **Nouari, 56 ans***

*Je suis seule, seule jusqu'à la fin. Tout le monde comprendra seulement quand la vieillesse viendra. **Anne-Marie, 86 ans***

*J'aimerais ne plus jouer seul au Triomino. **Michel, 68 ans***

*Je suis seule, sans voisins et famille pour m'aider. Il n'y a pas d'entraide, mais je ne veux pas déménager, je ne connaîtrais personne. **Dolorès, 73 ans***

*Je souffre de grande solitude, je n'ai pas de communication à part ma télé. **Évelyne, 75 ans***

*Je me sens seule dans cet immeuble, l'ambiance n'est plus la même, c'est chacun chez soi. **Margot, 62 ans***

*Je suis satisfaite de ma vie, mais je n'ai pas beaucoup de contacts. **Fatiha, 81 ans***

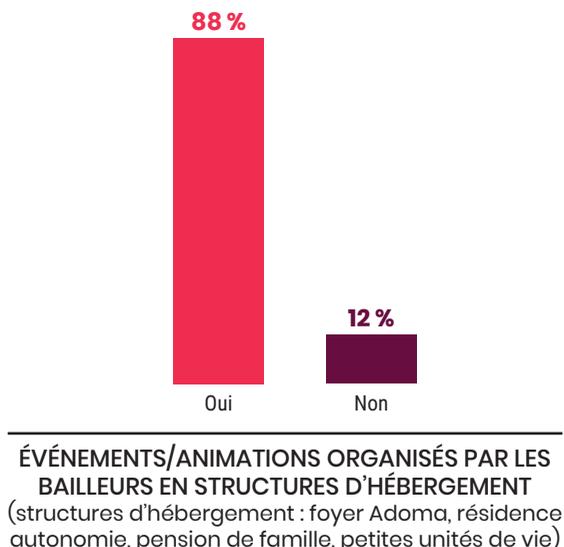
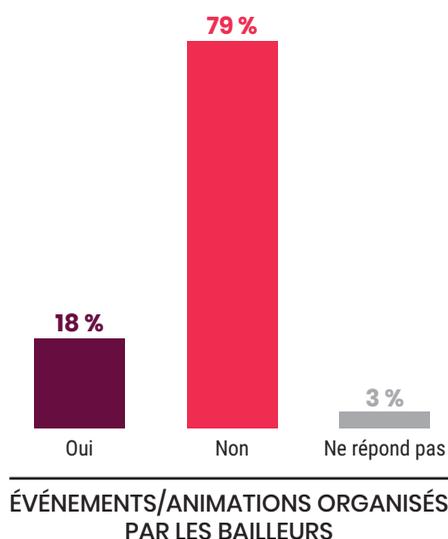
*Je n'ai plus de relations et il n'y a pas d'animations dans mon quartier. **Jean-Louis, 68 ans***

*Être isolé, c'est pas facile. Je suis dans une prison vivante. **Hamid, 73 ans***

## LES INITIATIVES DES BAILLEURS POUR CRÉER DU LIEN SOCIAL

Nous avons cherché à savoir si les bailleurs sociaux organisaient des événements ou animations pour faciliter les rencontres entre habitants et favoriser le lien social.

Si les structures d'hébergement proposent majoritairement des événements et des animations permettant à leurs résidents de se rencontrer, seulement 18 % des bailleurs sociaux dans l'habitat hors structures organisent des événements ou des animations pour leurs locataires âgés.





**ADAPTATION DU LOGEMENT  
ET AIDES : ENCORE  
DES MARGES DE PROGRÈS  
POUR LES BAILLEURS**

Parmi les répondants, seuls 28 % se sont vu proposer des travaux visant à adapter leur logement au vieillissement ou à la perte d'autonomie.

*Mon bailleur a effectué des travaux dans la cuisine et la salle de bain.*

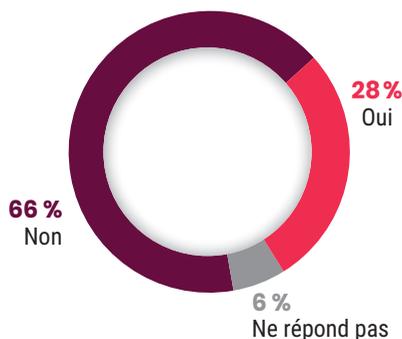
**Dominique, 73 ans**

*Des travaux sont en cours effectués par le bailleur, pour adapter l'appartement à mon handicap. Il y a une affectation des appartements du rez-de-chaussée à des personnes handicapées.*

**Marie, 88 ans**

*Ma baignoire a été transformée en douche.*

**Jean, 95 ans**



PROPOSITION DE TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT PAR LE BAILLEUR

Pour certains locataires, les travaux n'ont toujours pas abouti avec parfois des complications ou des lenteurs administratives. C'est également le cas pour des locataires ayant fait eux-mêmes des demandes de travaux d'adaptation auprès de leur bailleur.

*Le bailleur a proposé des travaux mais ils n'ont pas été réalisés. Probablement les lenteurs administratives.*

**Armelle, 76 ans**

*Je n'ai pas eu de réponse du bailleur social pour l'adaptation d'une douche pour personnes handicapées.*

**Christiane, 62 ans**

*Le bailleur ne s'intéresse pas aux demandes de travaux et je n'ai pas les moyens de les faire.*

**Rose-Marie, 67 ans**

*Mon bailleur me dit qu'il n'a pas de budget pour les travaux.*

**Sarah, 63 ans**

*Il y a nécessité de prendre en compte mon invalidité mais les démarches auprès du bailleur sont trop longues.*

**Éliane, 80 ans**

*C'est difficile parce qu'il faut faire un certificat médical et ensuite téléphoner pour la demande.*

**Viviane, 61 ans**

*Le bailleur ne me répond pas.*

**Hamid, 73 ans**

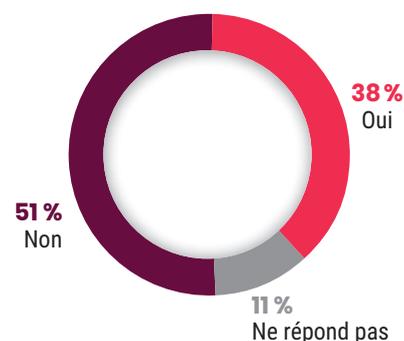
## LE FREIN DE

## LA MÉCONNAISSANCE DES AIDES

Pour un grand nombre de locataires, la méconnaissance des aides disponibles pour adapter le logement - mais aussi pour améliorer leurs conditions de vie - et les difficultés à identifier un interlocuteur sont pénalisantes.

*On est mal informé sur les aides ou pas du tout. C'est toujours des personnes différentes qui s'occupent de mes papiers sans terminer le dossier. J'aimerais sincèrement qu'on m'aide dans mes démarches pour que mon dossier ait enfin une chance d'être pris en compte.*

**Jean-Robert, 78 ans**



CONNAISSANCE DES AIDES SUR L'ADAPTATION DU LOGEMENT

*Je ne connais pas les démarches. Le fonctionnement des assistantes sociales a évolué, je ne comprends pas comment il faut faire pour avoir les informations.*

**Sonia, 80 ans**

*Je ne savais pas que des aides existent et je ne savais pas que je pouvais en demander. J'aimerais bien une barre d'appui pour me relever de la baignoire ou alors mettre une douche.* **Noël, 65 ans**

*Je ne fais pas de travaux dans mon logement, je n'en suis pas propriétaire.*

**Nicole, 72 ans**

*Je ne suis au courant de rien, je ne connais rien des aides de la ville.*

**Marie-France, 75 ans**

*Je manque de ressources financières pour voir les entreprises et les institutions compétentes pour remplir un dossier d'aide.* **Joseph, 74 ans**

## D'autant plus que les difficultés avec le numérique sont très importantes...

85 % des répondants ont indiqué ne pas être à l'aise avec les démarches en ligne et parmi eux, 70 % ont moins de 80 ans.

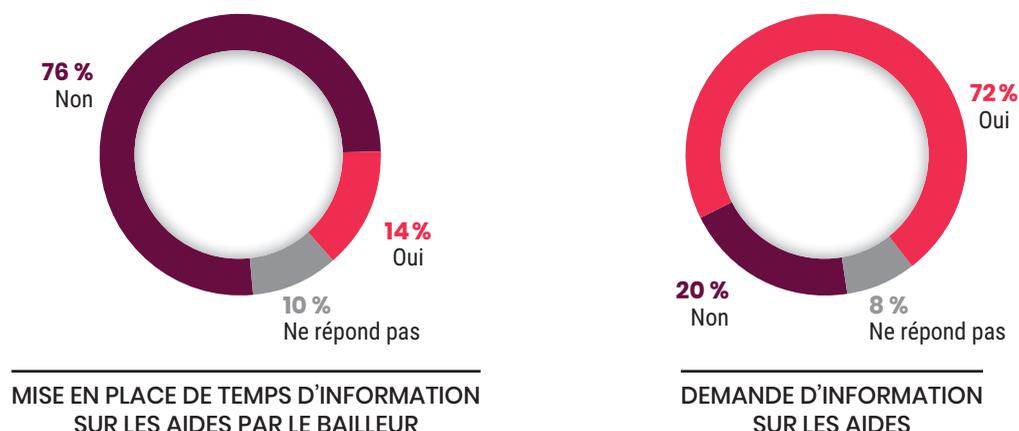
Le dernier Baromètre du numérique rappelait que 45 % des Français disent avoir des difficultés avec le numérique et que seulement 49 % des 70 ans et plus indiquaient ne pas en avoir. Le rapport des Petits Frères des Pauvres sur la pauvreté des personnes âgées indiquait que 55 % des 60 ans et plus vivant sous le seuil de pauvreté rencontraient des difficultés avec les démarches en ligne.

## ... et que les bailleurs proposent rarement des temps d'information sur les aides

Seulement 14 % des bailleurs sociaux proposent des temps d'information sur les aides disponibles.

## UNE FORTE DEMANDE D'INFORMATION SUR LES AIDES

Mal informés, en difficulté avec le numérique, 72 % des répondants ont déclaré souhaiter avoir plus d'informations sur les aides.





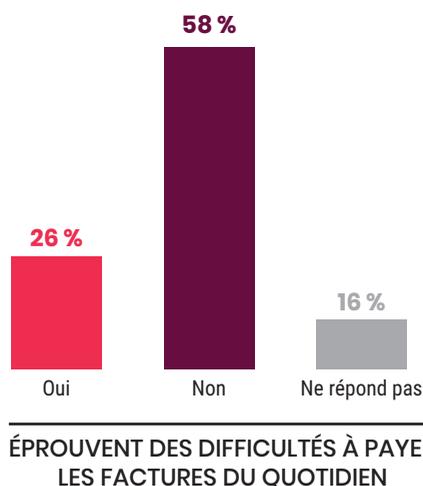
# PAUVRES VIEUX !



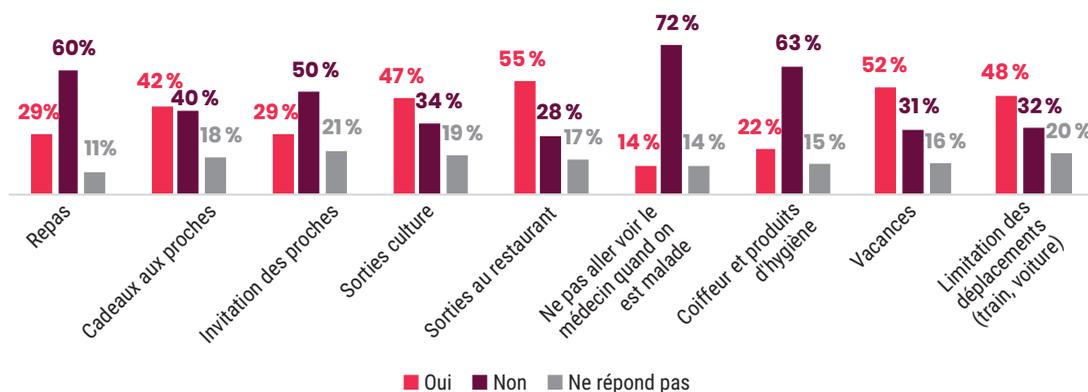
Le rapport du Conseil national des villes paru en 2021 s'inquiétait des conséquences de la pauvreté des habitants âgés habitant dans les quartiers prioritaires : « **Les personnes âgées dans les quartiers prioritaires sont victimes d'une triple peine : l'image négative de la vieillesse percute l'image négative des quartiers, à laquelle s'ajoute celle de la pauvreté.** Les caractéristiques mêmes de l'environnement et des populations âgées qui y vivent font que l'éventail de leurs possibles est restreint : à l'enclavement spatial s'ajoutent les perceptions mentales de l'espace de vie, qui se resserrent avec l'âge et/ou l'état physique et mental. Il implique une réduction des sorties, et l'environnement potentiellement hostile – supposé ou vécu – peut amplifier la tentation du repli sur le foyer. Ces contraintes marquent le décalage entre la réalité de ces personnes âgées et l'image valorisée des retraités des classes moyennes, décalage qui se trouve au cœur de leur vécu et se manifeste dans l'organisation de leur vie quotidienne. »

Nous avons souhaité enrichir les données de notre récent rapport sur la pauvreté en proposant aux personnes accompagnées qui ont apporté leur contribution (dont 79 % ont des revenus sous le seuil de pauvreté) de répondre à des questions similaires à celles posées dans le rapport, concernant les difficultés financières et les privations qu'elles vivent par arbitrage financier.

**26 % ont des difficultés à payer les factures du quotidien** (électricité, chauffage, assurances, téléphone...), soit 5 points de moins (31 %) que dans notre rapport sur la pauvreté. À noter néanmoins que les données de notre rapport avaient été récoltées par téléphone par l'institut CSA Research tandis que, dans le cadre de ce « Paroles de », même si les informations sont anonymisées, les personnes accompagnées qui ont répondu l'ont fait par l'intermédiaire d'un contact avec les bénévoles de l'association, avec 16 % de non-réponses, peut-être pour ne pas dévoiler leurs difficultés.



## VIEILLIR EN SE PRIVANT



### PRIVATIONS POUR RAISONS FINANCIÈRES

Même si la méthodologie est différente, ce qui crée bien sûr un biais d'analyse, il est intéressant de pouvoir comparer avec les données de notre rapport sur la pauvreté des personnes âgées. Nous soulignons de nouveau le taux important de non-réponse sur certains items en supposant, là aussi, que porter à la connaissance de bénévoles d'accompagnement des difficultés a pu conduire des personnes accompagnées à s'absentir de répondre. D'autre part, pour les personnes qui ne sortent plus de chez elles ou très peu, elles ne se sont pas senties concernées par certaines privations impliquant une sortie en extérieur.

Tout comme déjà signalé dans notre rapport, les privations sont moindres concernant la santé et le soin de soi (coiffeur, achat de produits d'hygiène). Avec 14 %, le résultat sur la privation de visite chez le médecin alors qu'on est malade est d'ailleurs identique à celui de notre rapport.

En revanche, pour tous les autres items, **les privations des répondants de ce « Paroles de » sont toujours supérieures à celles des répondants de 60 ans et plus vivant sous le seuil de pauvreté interrogés dans le cadre de l'enquête quantitative de notre rapport.**

	« Paroles de vieux de banlieue et vieux de quartier »	Rapport Pauvreté 2024	
Privation de repas	29 %	17 %	+ 12 points
Privation de sorties au restaurant	55 %	43 %	+ 12 points
Privation de vacances	52 %	41 %	+ 11 points
Privation de sorties culturelles	47 %	38 %	+ 9 points
Limitation des déplacements (train, voiture)	48 %	41 %	+ 7 points
Privation d'offrir des cadeaux aux proches	42 %	36 %	+ 6 points
Privation d'inviter ses proches chez soi	29 %	26 %	+ 3 points

*Je ne pense pas pouvoir garder mon logement, les charges deviennent trop lourdes pour moi, je suis au minimum vieillesse. Bastien, 64 ans*

*J'ai des difficultés à payer le loyer et les charges. J'arrive toujours à gérer mon budget parce que je me prive d'autre chose, il arrive que je sois à découvert de 20 ou 30 euros mais pas plus. André, 78 ans*

*Les charges ont beaucoup augmenté, l'assurance habitation aussi. Mes revenus sont justes et je me prive de beaucoup de choses, surtout de vacances et de repas. Stéphanie, 70 ans*

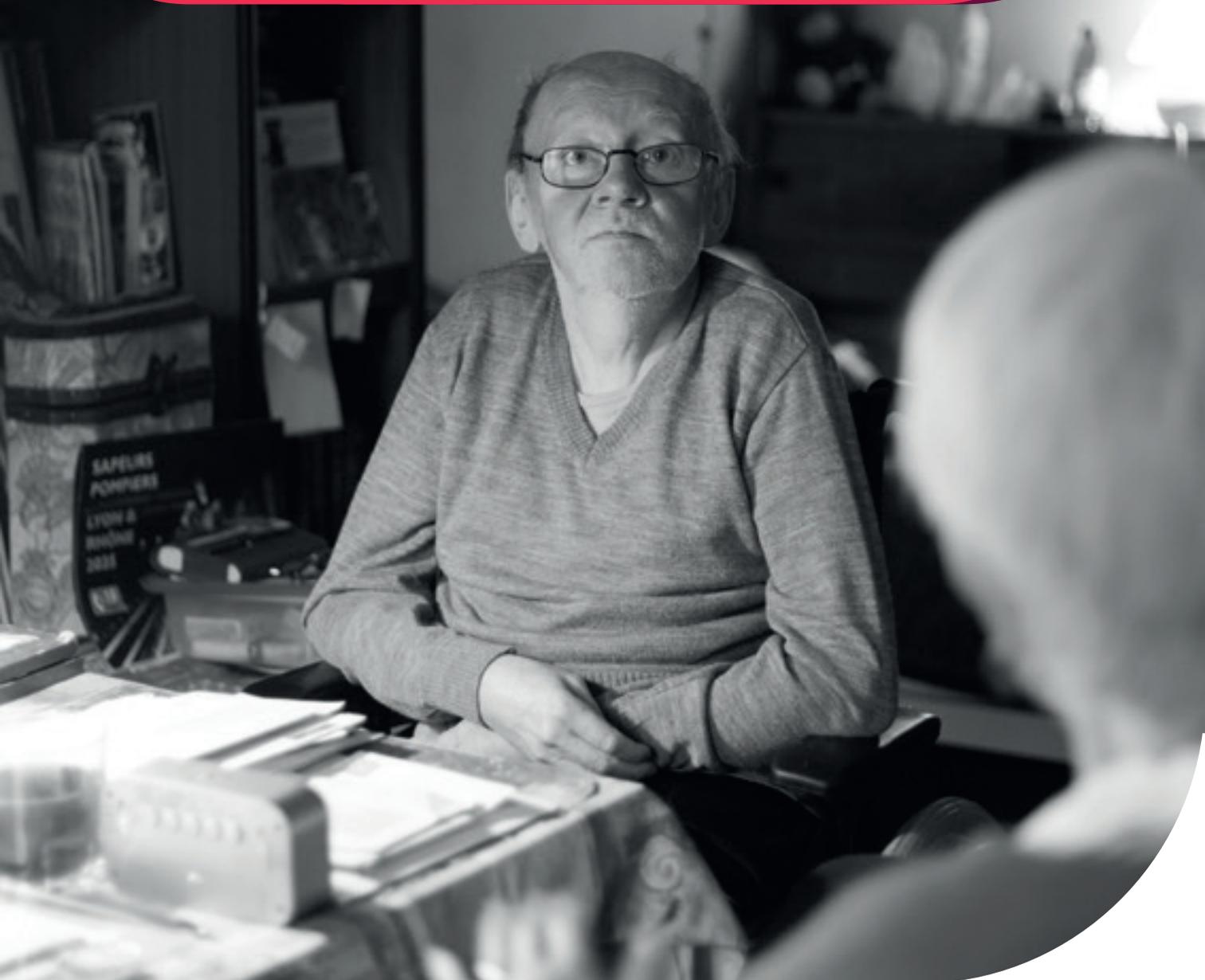
*Les difficultés sont les fins de mois. Fanny, 75 ans*

*Je ne suis pas ministre, je ne peux pas prétendre à toutes les aides qu'ils ont après leur départ. Dominique, 67 ans*

*Ma demande pour le remplacement de la baignoire par une douche est sans suite pour le moment car j'ai eu un retard du règlement du loyer. Joël, 70 ans*

*Je voudrais une revalorisation de la prestation autonomie afin d'améliorer la qualité de mon quotidien et ne pas avoir à compter en permanence mes euros pour finir le mois. René, 62 ans*

# LES PRÉCONISATIONS PETITS FRÈRES DES PAUVRES



# LA SYNTHÈSE DES PRÉCONISATIONS



## LOGEMENT ET ADAPTATION

- 1** Développer l'offre de résidences autonomie et d'habitats alternatifs dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- 2** Mener un « Plan Marshall » pour la rénovation des résidences autonomie existantes.
- 3** Mettre en place un plan de lutte contre les pannes d'ascenseurs et prévoir une prise en charge par le bailleur social des travaux d'accessibilité des parties communes de l'immeuble (lorsque le logement n'est pas déjà soumis à la réglementation PMR).
- 4** En complément, rendre accessible l'obtention de l'éco-prêt à taux zéro à MaPrimeAdapt' pour les personnes âgées qui ne peuvent financer le reste à charge des travaux d'adaptation de leur domicile pour le parc privé.
- 5** Instaurer pour chaque locataire du parc social un rendez-vous systématique avec un ergothérapeute à 65, 75 et 85 ans.
- 6** Instaurer une visite de prévention par le bailleur dès lors que le logement est occupé depuis plus de 25 ans et/ou que le locataire a plus de 50 ans.



## QUARTIER, SERVICES ET MOBILITÉ

- 7** Penser la ville de demain à l'aune du vieillissement de la population et de l'accroissement de l'isolement social.
- 8** Inclure de façon systématique un volet vieillissement dans les contrats de ville « Engagements Quartiers 2030 ».
- 9** Favoriser l'essor de commerces de proximité et de marchés alimentaires dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.
- 10** Instaurer dans les cahiers des charges de rénovation urbaine des critères tenant compte des besoins de mobilité de la population vieillissante.
- 11** Mettre en place un schéma de transport adapté aux personnes âgées.
- 12** Poursuivre le développement de de bus France Services dans les QPV.



## LIEN SOCIAL ET ACCÈS AUX DROITS

- 13** Développer les initiatives non marchandes favorisant le lien social et le lien inter-générationnel dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- 14** Sensibiliser les acteurs et gestionnaires d'équipements socio-culturels à la réalité démographique des quartiers.
- 15** Développer la fonction de gardien d'immeuble et les sensibiliser aux enjeux du public vieillissant.
- 16** Inciter les bailleurs sociaux à nommer des « référents seniors ».
- 17** Créer un label « senior tranquillité » qui permettrait d'identifier des artisans et des intervenants techniques formés aux problématiques du vieillissement.



## LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ

- 18** Revaloriser sans délai le minimum vieillesse au niveau du seuil de pauvreté.
- 19** Utiliser les Remontées Individuelles sur l'APA pour mieux renseigner les statistiques sur les habitants de quartiers prioritaires de la politique de la ville en perte d'autonomie.

# LES PRÉCONISATIONS

## PETITS FRÈRES DES PAUVRES

### Logement et adaptation

---

- 1 Développer l'offre de résidences autonomie et d'habitats alternatifs** dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville pour permettre à des personnes âgées de disposer d'une offre de logement adaptée à leur vieillissement tout en restant dans leur environnement quotidien.
- 2 Mener un « Plan Marshall » pour la rénovation des résidences autonomie existantes en :**
  - renforçant les crédits affectés de la CNSA ;
  - sortant de la logique d'appel à projets ;
  - proposant l'habilitation à l'aide sociale à l'hébergement pour toutes les résidences.
- 3 Mettre en place un plan de lutte contre les pannes d'ascenseurs et prévoir une prise en charge par le bailleur social des travaux d'accessibilité des parties communes de l'immeuble** (type rampe d'accès), lorsque le logement n'est pas déjà soumis à la réglementation PMR.

S'assurer notamment de l'effectivité prochaine de la proposition de loi en cours d'examen visant à lutter contre les pannes d'ascenseurs non prises en charge, et de la publication rapide de ses décrets d'application.

<https://www.senat.fr/leg/pp124-269.html>
- 4 En complément, rendre accessible l'obtention de l'éco-prêt à taux zéro à MaPrimeAdapt' pour les personnes âgées qui ne peuvent financer le reste à charge des travaux d'adaptation de leur domicile pour le parc privé.**

MaPrimeAdapt' est un dispositif réservé à des personnes âgées, propriétaires ou locataires du parc privé, aux ressources « modestes » ou « très modestes ». Elle peut financer 50 % ou 70 % de travaux d'adaptation du logement en fonction des ressources, avec un plafond d'aide fixé à 15 000 €. Ce reste à charge peut être un frein qui entraîne un renoncement à effectuer les travaux. L'aide MaPrimeRénov' permet de bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro pour financer le reste à charge des travaux de rénovation énergétique de son logement.
- 5 Instaurer pour chaque locataire du parc social un rendez-vous systématique avec un ergothérapeute à 65, 75 et 85 ans** financé par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) dans une logique :
  - meilleure prévention de la perte d'autonomie ;
  - d'amélioration de la mise en œuvre de travaux d'adaptation ;
  - de proposition de solutions de relogement plus adapté à la situation du locataire.
- 6 Instaurer une visite de prévention par le bailleur** dès lors que le logement est occupé depuis plus de 25 ans et/ou que le locataire a plus de 50 ans. Cette visite aura pour objectif :
  - d'anticiper des besoins d'adaptation ou de modernisation du logement ;
  - d'aider au repérage de fragilités économiques ou sociales, en améliorant la connaissance de la situation et des besoins du locataire.



## Quartier, services et mobilité

---

- 7 Penser la ville de demain à l'aune du vieillissement de la population et de l'accroissement de l'isolement social** en formant les urbanistes et architectes à l'impact de l'aménagement de la ville et des quartiers sur le lien social, notamment face à la transition démographique.
- 8 Inclure de façon systématique un volet vieillissement dans les contrats de ville « Engagements Quartiers 2030 ».** Les *Contrats Engagements Quartiers 2030* ont pour ambition d'améliorer le quotidien des habitants des quartiers prioritaires en mettant en place des dispositifs innovants et en renforçant ceux déjà existants. L'accès à la santé, l'insertion professionnelle, la jeunesse, la parentalité, la sécurité, la prévention de la délinquance, l'accès au logement, l'égalité femmes-hommes, la pratique du sport et l'accès à la culture sont prioritaires. Si ces thématiques sont profitables aux personnes âgées, nous préconisons d'y inscrire également comme enjeu prioritaire un volet vieillissement.
- 9 Favoriser l'essor de commerces de proximité et de marchés alimentaires dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville,** en étendant notamment les incitations fiscales devant prendre fin le 31 décembre 2025 (type exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties).
- 10 Instaurer dans les cahiers des charges de rénovation urbaine des critères tenant compte des besoins de mobilité de la population vieillissante :** trottoirs élargis, bancs, revêtements antiglisse, rampes de maintien, etc.
- 11 Mettre en place un schéma de transport adapté aux personnes âgées :** navettes gratuites ou à tarif réduit, priorité dans les transports à la demande, etc.
- 12 Poursuivre le développement de bus France Services dans les QPV** pour permettre aux personnes âgées des quartiers, qui font face à de fortes difficultés avec le numérique, d'avoir un accès « derniers mètres » aux services publics.

## Lien social et accès aux droits

---

- 13 Développer les initiatives non marchandes favorisant le lien social et le lien intergénérationnel dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville** (services civiques, bénévolat, volontariat, programme Chasseur de solitude des Petits Frères des Pauvres, ...).
- 14 Sensibiliser les acteurs et gestionnaires d'équipements socio-culturels à la réalité démographique des quartiers** en prenant notamment en compte les besoins des personnes âgées.
- 15 Développer la fonction de gardien d'immeuble** et les sensibiliser aux enjeux du public vieillissant.
- 16 Inciter les bailleurs sociaux à nommer des « référents seniors »**, formés à l'accueil, la compréhension et la prise en charge des difficultés rencontrées par les locataires âgées
- 17 Créer un label « senior tranquillité » qui permettrait d'identifier des artisans et des intervenants techniques formés aux problématiques du vieillissement.** Ce label aurait également vocation à rassurer les personnes âgées lors d'une intervention technique à domicile afin de lutter contre les arnaques et la fraude.

## Lutte contre la pauvreté

---

- 18 Revaloriser sans délai le minimum vieillesse au niveau du seuil de pauvreté.** Le seuil de pauvreté est aujourd'hui en France fixé à 1 216 euros par mois pour une personne seule (60% du niveau de vie médian de la population française, donnée Insee). Pourtant, le montant maximum du minimum vieillesse, également appelé allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA), est de 1 012 euros par mois, soit 200 € de moins. Le dernier rapport de l'Association, publié le 1er octobre 2024, révèle que parmi les 2 millions de personnes âgées vivant sous le seuil de pauvreté, 69 % d'entre elles subissent des privations au quotidien.
- 19 Utiliser les Remontées Individuelles sur l'APA pour mieux renseigner les statistiques sur les habitants de Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville en perte d'autonomie.** A l'instar des remontées individuelles sur la Prestation de compensation du handicap (PCH) qui ont permis d'identifier la proportion élevée de bénéficiaires de celle-ci dans les QPV, nous préconisons d'utiliser les Remontées Individuelles sur l'APA afin de produire des statistiques sur la perte d'autonomie en QPV et améliorer la connaissance sur les bénéficiaires et les aides perçues.

# PETITS FRÈRES DES PAUVRES, QUI SOMMES-NOUS ?

## PETITS FRÈRES DES PAUVRES

Non à l'isolement de nos aînés



### L'Association Petits Frères des Pauvres

Depuis 1946, nous sommes aux côtés des personnes âgées souffrant d'isolement, prioritairement les plus démunies.

En 2023, les Petits Frères des Pauvres ont accueilli 22 000 personnes âgées dont 15 300 personnes accompagnées dans la durée, grâce à l'engagement de plus de 14 000 bénévoles. 50,2 % des personnes accompagnées ont plus de 80 ans. 68 % sont des femmes. 65 % vivent à domicile.

## PETITS FRÈRES DES PAUVRES

ASSOCIATION DE GESTION  
DES ÉTABLISSEMENTS



### Association de Gestion des Établissements - Petits Frères des Pauvres

L'Association de Gestion des Établissements des Petits Frères des Pauvres propose des solutions innovantes d'habitat à des personnes âgées de plus de 50 ans et gère 29 établissements : un Ehpad, un centre d'hébergement de réinsertion sociale, des habitats inclusifs, des maisons de vacances, des hébergements temporaires, des résidences autonomie, des pensions de famille et des petites unités de vie\*.

## FONDACTION PETITS FRÈRES DES PAUVRES

Reconnue d'utilité publique



### La Fondation des Petits Frères des Pauvres

Reconnue d'utilité publique et abritante, la Fondation des Petits Frères des Pauvres acquiert, aménage et construit des logements, individuels et collectifs, permanents et temporaires, adaptés aux besoins des personnes âgées. Elle détient et gère plus de 630 logements à vocation sociale et finance des programmes contribuant au maintien à domicile de personnes âgées démunies.

\* **Résidence autonomie** : ensemble de logements à coût modéré adaptés aux personnes âgées de plus de 60 ans globalement autonomes. Les locataires y vivent en toute indépendance dans un logement privatif avec des espaces communs dédiés à la vie collective et sociale.

**Petite unité de vie** : établissement à destination de personnes de plus de 60 ans en perte d'autonomie, proposant un logement autonome, une présence 24h/24 avec une aide aux actes de la vie quotidienne et l'accès à tous les services de maintien et de soin à domicile.

**Pension de famille** : unité de logements regroupés permettant à des personnes de plus de 50 ans en difficulté sociale d'accéder à un logement autonome pérenne, tout en évitant de se retrouver en situation d'isolement.

# RETROUVEZ LES TRAVAUX DES PETITS FRÈRES DES PAUVRES

## Dans la collection « Paroles de »

Paroles de résidents, paroles de résistants,  
décembre 2018

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/2018\\_12\\_06\\_pfP\\_paroles\\_de\\_residents\\_paroles\\_de\\_resistants.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/2018_12_06_pfP_paroles_de_residents_paroles_de_resistants.pdf)

Paroles de vieux électeurs, février 2022

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/01/2022\\_02\\_14\\_Maquette\\_parolesvieuxelecteurs\\_BD-min-1.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/01/2022_02_14_Maquette_parolesvieuxelecteurs_BD-min-1.pdf)

Paroles de vieux citoyens sur la fin de vie,  
mars 2023

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/01/2023\\_03\\_paroles\\_vieux\\_citoyens\\_fin\\_de\\_vie.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/01/2023_03_paroles_vieux_citoyens_fin_de_vie.pdf)

Paroles de vieilles (et vieux) sur le droit des  
femmes, mars 2024

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/05/recueil-paroles-droits-femmes\\_2024.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/05/recueil-paroles-droits-femmes_2024.pdf)

## Les rapports annuels

Baromètre 2017 : Solitude et isolement, quand  
on a plus de 60 ans en France, septembre  
2017

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/06/2017\\_09\\_21\\_DossierDePresse\\_etude\\_pfP.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/06/2017_09_21_DossierDePresse_etude_pfP.pdf)

L'exclusion numérique des personnes âgées,  
septembre 2018

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/06/2018\\_10\\_01\\_Rapport\\_exclusion\\_numerique\\_personnes\\_agees\\_pfP.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/06/2018_10_01_Rapport_exclusion_numerique_personnes_agees_pfP.pdf)

Solitude et isolement des personnes âgées  
en France, quels liens avec les territoires,  
septembre 2019

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/2019\\_09\\_29\\_solitude\\_isolement\\_personnes\\_agees\\_territoires\\_PFP\\_BD-def.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/2019_09_29_solitude_isolement_personnes_agees_territoires_PFP_BD-def.pdf)

Isolement des personnes âgées : les effets du  
confinement, juin 2020

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/06/PFP\\_Rapport-Confinement-min.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/06/PFP_Rapport-Confinement-min.pdf)

Isolement des personnes âgées : les impacts  
de la crise sanitaire, réalisé en collaboration  
avec le Cercle Vulnérabilité et Société, mars  
2021

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/2021\\_rapportPFP\\_HD-min-1.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/2021_rapportPFP_HD-min-1.pdf)

2e édition du Baromètre : Solitude et  
isolement, quand on a plus de 60 ans en  
France, septembre 2021

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/Barometre-2021\\_PFP\\_-sans-embargo\\_BD-1.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/Barometre-2021_PFP_-sans-embargo_BD-1.pdf)

Vie affective, intime et sexuelle des personnes  
âgées, septembre 2022

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/2022\\_09\\_29\\_Rapport-VIE-INTIME\\_min.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/2022_09_29_Rapport-VIE-INTIME_min.pdf)

Isolement des personnes âgées et liens entre  
générations, septembre 2023

[https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/Rapport-LIENS-GENERATIONS\\_def.pdf](https://www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/Rapport-LIENS-GENERATIONS_def.pdf)

La pauvreté des personnes âgées, vivre sous  
le seuil de pauvreté quand on a 60 ans et  
plus, septembre 2024

[https://heroctobre.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/sites/8/2024/09/Rapport-PAUVRETE\\_V23\\_BD\\_compressed.pdf](https://heroctobre.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/sites/8/2024/09/Rapport-PAUVRETE_V23_BD_compressed.pdf)

## GLOSSAIRE

**AJPA** : Allocation journalière du proche aidant

**AIAFEV** : Association de la fondation étudiante pour la ville

**ANCOLS** : Agence nationale du contrôle du logement social

**ANCT** : Agence nationale de la cohésion des territoires

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**APA** : Allocation personnalisée d'autonomie

**CIV** : Comité interministériel de la ville

**CNAV** : Caisse nationale d'Assurance Vieillesse

**CNSA** : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

**CNV** : Conseil national des Villes

**CRÉDOC** : Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

**DREES** : Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques

**EHPAD** : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

**ENL** : Engagement national pour le logement

**HLM** : Habitation à loyer modéré

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques

**ONPV** : Observatoire national de la politique de la ville

**PCH** : Prestation de compensation du handicap

**PUV** : Petite unité de vie (PUV)

**QPV** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

**RIVP** : Régie immobilière de la Ville de Paris

**SIG Ville** : Système d'Information Géographique de la Politique de la Ville

**USH** : Union sociale pour l'habitat

## BIBLIOGRAPHIE

Viellissement de la population : un processus qui touche aussi les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, ONPV/CGET, 2017  
[https://transferts.anct.gouv.fr/EQC\\_FocusViellissementPVD/EnBref44.pdf](https://transferts.anct.gouv.fr/EQC_FocusViellissementPVD/EnBref44.pdf)

Vivre ensemble, vivre en grand : pour une réconciliation nationale, Jean-Louis Borloo, 2018  
<https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/184000255.pdf>

Synthèse de l'occupation du parc locatif social, Ministère chargé de la Ville et du Logement, 2020  
[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/SYNTHESE\\_OPS\\_2020.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/SYNTHESE_OPS_2020.pdf)

Vulnérabilités et ressources des quartiers prioritaires, Observatoire national de la politique de la ville, 2020  
[https://www.onpv.fr/uploads/media\\_items/onpv-rapport-2020.original.pdf](https://www.onpv.fr/uploads/media_items/onpv-rapport-2020.original.pdf)

Viellir en QPV – Un enjeu de société, Conseil national des villes, 2021  
<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-09/2021.09.27%20-%20Recommandations%20BIEN%20VIEILLIR%20EN%20QPV.pdf.pdf>

Viellir en ville, Fédération nationale des agences d'urbanisme, 2021  
<https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2021/12/fnau-5l-vieillissement-web-hd.pdf>

« Les personnes âgées des quartiers populaires : sortir de l'invisibilité ! », Labo Cités, 2021  
<https://www.labo-cites.org/publication/les-personnes-agees-des-quartiers-populaires-sortir-de-linvisibilite>

Mobilité résidentielle des seniors et aménagement des territoires, Haut conseil de la Famille, de l'Enfance et de l'Âge, 2021  
<https://www.hcfea.fr/IMG/pdf/>

Le vieillissement dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, Université Paris Saclay, 2021  
<https://www.lepoleressources.fr/app/uploads/2021/06/Webinaire-Le-vieillissement-dans-les-QPV.pdf>

Panorama des solutions alternatives d'habitat à destination des seniors – Repères n°111, Union sociale pour l'habitat, 2023  
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/panorama-des-solutions-alternatives-d-habitat>

Enjeux du vieillissement dans les quartiers populaires, Résovilles, 2023  
[https://www.resovilles.com/wp-content/uploads/2023/12/publication\\_vieillissement.pdf](https://www.resovilles.com/wp-content/uploads/2023/12/publication_vieillissement.pdf)

Vieillir en logement social : les défis de l'accessibilité et de l'adaptation, Fondation Jean Jaurès, 2023  
<https://www.jean-jaures.org/publication/vieillir-en-logement-social-les-defis-de-laccessibilite-et-de-ladaptation/>

Bilan des actions pour les quartiers prioritaires depuis 2017, Conseil interministériel des villes, 2023  
[https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/comite-interministeriel-villes-2023?fbclid=IwY2xjawGDITlleHRuA2FibQlxMAABHbvYcV24wGVQWxiTH3o\\_iGgauNyMkllxRhA3akshmd3McINjnxXINKYVNg\\_aem\\_c\\_Nu3pkY8xbIAIrv6HkQQw](https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/comite-interministeriel-villes-2023?fbclid=IwY2xjawGDITlleHRuA2FibQlxMAABHbvYcV24wGVQWxiTH3o_iGgauNyMkllxRhA3akshmd3McINjnxXINKYVNg_aem_c_Nu3pkY8xbIAIrv6HkQQw)

Baromètre du numérique, ARCEP, 2023  
[https://www.arcep.fr/uploads/tx\\_gspublication/barometre-du-numerique\\_2023\\_rapport\\_mai2024.pdf](https://www.arcep.fr/uploads/tx_gspublication/barometre-du-numerique_2023_rapport_mai2024.pdf)

L'adaptation du bâti au vieillissement et au handicap, Ancols, 2024  
<https://www.ancols.fr/publications/etudes/ladaptation-du-bati-au-vieillissement-et-au-handicap/telecharger-rapport>

Concours Hlm Partenaires des âgés : bilan décennal 2014 – 2023, Union sociale pour l'habitat et Banque des territoires, 2024  
[https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2024-10/ush\\_bilan\\_10\\_ans\\_concours\\_partenaires\\_des\\_ages\\_2024-10-02.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2024-10/ush_bilan_10_ans_concours_partenaires_des_ages_2024-10-02.pdf)

Vieillir heureux en Hlm - socio-repères et préconisations – Repères n°129, Union sociale pour l'habitat, 2024  
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/vieillir-heureux-en-hlm-socio-reperes-et>

Enquête annuelle auprès des locataires du parc social Résultats 2024, Ancols, 2024  
<https://www.ancols.fr/publications/etudes/enquete-annuelle-sur-les-menages-du-parc-social-2024/telecharger-rapport>

Appel à manifestation d'intérêt : accompagnement au vieillissement dans les QPV, CNSA, 2024  
[https://www.cnsa.fr/sites/default/files/2024-09/AAP\\_Cahier-des-charges-AMF-NORC\\_prevention-perde-autonomie-en-QPV.pdf](https://www.cnsa.fr/sites/default/files/2024-09/AAP_Cahier-des-charges-AMF-NORC_prevention-perde-autonomie-en-QPV.pdf)

L'adaptation des communes et des intercommunalités au vieillissement de la population : bien vieillir dans nos communes, Sénat, 2024  
<https://www.senat.fr/rap/r24-013/r24-0131.pdf>

Les enjeux du vieillissement en Politique de la Ville, Villes et territoires Occitanie, 2024  
[https://villes-et-territoires.fr/wp-content/uploads/2024/04/Vieillissement-dans-les-QPV-comment-agir-en-politique-de-la-ville\\_Villes-et-Territoires-Occitanie.pdf.pdf](https://villes-et-territoires.fr/wp-content/uploads/2024/04/Vieillissement-dans-les-QPV-comment-agir-en-politique-de-la-ville_Villes-et-Territoires-Occitanie.pdf.pdf)

Face au vieillissement, la nécessité d'adapter son logement fait son chemin, Crédoc, 2025  
<https://www.credoc.fr/download/pdf/4p/CMV345.pdf>

30<sup>e</sup> rapport de l'état du mal-logement, Fondation du logement pour les défavorisés, 2025  
[https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2025-02/ETAT\\_DU\\_MAL\\_LOGEMENT\\_EN\\_FRANCE\\_WEB\\_2025.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2025-02/ETAT_DU_MAL_LOGEMENT_EN_FRANCE_WEB_2025.pdf)

# REMERCIEMENTS

Merci à l'ensemble des personnes accompagnées pour le temps qu'elles ont consacré pour s'exprimer sur leurs conditions de vie ainsi qu'à tous ceux, bénévoles et salariés, qui ont facilité leur participation.

## Rédaction :

Isabelle Sénécal, responsable du pôle Plaidoyer/relations presse, avec le soutien de la Direction des ressources pour l'Accompagnement.

## Crédits photos :

Adobe Stock, Julie Bourges, Constance Decorde, Marion Dunyach, Pierre Faure, Freepik, Thomas Gaschinard, Studio Lazareff, Cyril Marilhacy, Aurélien Marquot, Shutterstock, Romane Tourral, Raphaëlle Trecco, USH.

## Création & Mise en page :

Gayacom.fr

## Imprimerie solidaire :

[www.imprimerie-solidaire.com](http://www.imprimerie-solidaire.com)



# PAROLES DE VIEUX DE BANLIEUE ET VIEUX DE QUARTIER

MARS 2025



**PETITS FRÈRES  
DES PAUVRES**

Non à l'isolement de nos aînés

19 cité Voltaire - 75011 Paris  
Tél. : +33 (0)1 49 23 13 00  
[www.petitsfreresdespauvres.fr](http://www.petitsfreresdespauvres.fr)