



Assemblée générale

Distr. générale
19 juillet 2022
Français
Original : anglais

Soixante-dix-septième session

Point 69 b) de l'ordre du jour provisoire*

Promotion et protection des droits humains : questions relatives aux droits humains, y compris les divers moyens de mieux assurer l'exercice effectif des droits humains et des libertés fondamentales

Les personnes âgées et le droit à un logement convenable

Note du Secrétaire général

Le Secrétaire général a l'honneur de transmettre à l'Assemblée générale le rapport de l'Experte indépendante chargée de promouvoir l'exercice par les personnes âgées de tous les droits de l'homme, Claudia Mahler, conformément à la résolution [42/12](#) du Conseil des droits de l'homme.

* [A/77/150](#).



Rapport de l'Experte indépendante chargée de promouvoir l'exercice par les personnes âgées de tous les droits de l'homme, Claudia Mahler

Résumé

Dans le présent rapport, l'Experte indépendante chargée de promouvoir l'exercice par les personnes âgées de tous les droits de l'homme, Claudia Mahler, examine le droit des personnes âgées à un logement convenable et adresse aux États et autres parties prenantes des recommandations pour assurer la réalisation de ce droit pour toutes les personnes âgées.

Table des matières

	<i>Page</i>
I. Introduction	4
II. Cadre juridique et politique du droit des personnes âgées à un logement convenable	5
III. Obstacles à l'exercice par les personnes âgées de leur droit à un logement convenable	8
A. Obstacles liés aux éléments d'un logement convenable	8
B. Incidences de la maladie à coronavirus (COVID-19) sur le droit des personnes âgées à un logement convenable	15
C. Discrimination croisée et multiple	16
IV. Réaliser le droit à un logement convenable pour les personnes âgées	20
A. Vivre chez soi et dans la communauté	20
B. Lutter contre le sans-abrisme	22
C. Solutions intelligentes et numériques	22
V. Conclusions et recommandations	23

I. Introduction

1. Le présent rapport est le troisième rapport soumis à l'Assemblée générale par l'actuelle Experte indépendante chargée de promouvoir l'exercice par les personnes âgées de tous les droits de l'homme, Claudia Mahler. Depuis son précédent rapport à l'Assemblée générale (A/76/157), l'Experte indépendante a publié une déclaration à l'occasion de la Journée internationale des personnes âgées, dans laquelle elle a appelé à une action urgente contre l'âgisme et la discrimination fondée sur l'âge¹. À cette occasion, elle a participé à une table ronde virtuelle sur les objectifs de développement durable et les technologies numériques.
2. Le 15 mars 2022, lors de la soixante-sixième session de la Commission de la condition de la femme, l'Experte indépendante a coorganisé une manifestation parallèle intitulée « *Shameful contrast: inequality at the intersection of age and gender* », au cours de laquelle elle a souligné l'importance de la prise en considération du vieillissement dans les décisions de principe concernant les femmes.
3. Conformément à son mandat, l'Experte indépendante a participé à la douzième session du Groupe de travail à composition non limitée sur le vieillissement en avril 2022, au cours de laquelle elle a contribué à la table ronde sur les apports normatifs pour les domaines d'intervention de la onzième session de travail et à la session de fond sur la contribution des personnes âgées au développement durable.
4. Le 16 juin, lors de la Conférence ministérielle sur le vieillissement de la Commission économique pour l'Europe, l'Experte indépendante a pris part au panel d'experts sur la garantie de l'accès aux soins de longue durée et l'appui aux familles et aux aidants, au cours duquel elle a appelé à une approche fondée sur les droits de l'homme pour les personnes âgées bénéficiant de soins de longue durée et a souligné qu'il importait d'empêcher les personnes âgées de devenir dépendantes des soins de longue durée. Le 29 juin, elle a prononcé le discours d'ouverture de la réunion intergouvernementale Asie-Pacifique sur le quatrième cycle d'examen et d'évaluation du Plan d'action international de Madrid sur le vieillissement, organisée par la Commission économique et sociale pour l'Asie et le Pacifique. Le 14 juillet, elle a participé à une table ronde interactive lors de la manifestation parallèle interinstitutions intitulée « *Older women in crisis: invisible among the most vulnerable* », organisée dans le cadre du forum politique de haut niveau pour le développement durable.
5. On trouvera dans le prochain rapport de l'Experte indépendante auprès du Conseil des droits de l'homme, consacré aux personnes âgées privées de liberté (A/HRC/51/27), un aperçu des activités entreprises au cours de l'année écoulée.
6. Le présent rapport s'appuie sur des travaux antérieurs et des recherches documentaires approfondies, ainsi que sur les 53 contributions soumises par des États, des institutions nationales pour la promotion et la protection des droits humains, des organisations de la société civile, des universitaires et d'autres parties prenantes en réponse à l'appel à contributions lancé en janvier 2022². L'Experte indépendante remercie toutes celles et ceux qui ont contribué à l'élaboration de son rapport thématique.

¹ Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, « L'âgisme et la discrimination fondée sur l'âge dans la société ont été mis en lumière lors de la pandémie », selon l'Experte de l'ONU, 1^{er} octobre 2020.

² Les contributions peuvent être consultées à l'adresse suivante : <http://www.ohchr.org/fr/calls-for-input/2022/call-inputs-report-older-persons-and-right-adequate-housing>.

II. Cadre juridique et politique du droit des personnes âgées à un logement convenable

7. Le droit à un logement convenable découle directement du droit à un niveau de vie suffisant, consacré par l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme et par l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. En conséquence, toute personne a droit à un niveau de vie suffisant, y compris en matière de logement. Il incombe aux États de garantir ce droit sans discrimination.

8. D'autres références au droit à un logement convenable figurent à l'alinéa iii) du paragraphe e) de l'article 5 de la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale, à l'article 17 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques, à l'alinéa h) du paragraphe 2 de l'article 14 de la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes, à l'article 16 et au paragraphe 3) de l'article 27 de la Convention relative aux droits de l'enfant, à l'alinéa d) du paragraphe 1) et au paragraphe 3) de l'article 43 de la Convention internationale sur la protection des droits de tous les travailleurs migrants et des membres de leur famille et aux articles 9, 19 et 28 de la Convention relative aux droits des personnes handicapées.

9. Bien que les articles susmentionnés ne fassent pas explicitement référence aux personnes âgées, les droits humains à un niveau de vie suffisant et à un logement convenable s'appliquent indépendamment de l'âge, du sexe, du handicap ou d'autres motifs³. Le droit à un logement convenable doit être garanti sans discrimination⁴. Les personnes âgées, selon les dispositions du Principe 1 des Nations Unies pour les personnes âgées, « devraient avoir accès, en suffisance, aux vivres, à l'eau, au logement, aux vêtements et aux soins de santé grâce à leur revenu, au soutien des familles et de la communauté et à l'auto-assistance »⁵.

10. Au niveau régional, la Convention interaméricaine sur la protection des droits de l'homme des personnes âgées est le seul instrument juridique qui inclut, dans son article 24, une garantie spécifique du droit des personnes âgées à un logement décent et convenable et à vivre dans un environnement sûr, sain et accessible, adapté à leurs besoins et préférences. Dans la Charte sociale européenne révisée de 1996, le droit au logement est également consacré pour toutes les personnes (paragraphe 31 de la première partie), tandis que le Protocole à la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples relatif aux droits des personnes âgées en Afrique ne fait aucune référence à leur droit à un logement convenable.

11. La notion de vieillissement ne devant pas toujours être associée à celle de handicap, le Comité des droits des personnes handicapées offre un cadre juridique particulièrement adapté à la protection du droit à un niveau de vie suffisant, y compris un logement convenable, pour les personnes âgées handicapées, notamment dans son observation générale n° 5 (2017) sur l'autonomie de vie et l'inclusion dans la société. Dans son observation générale, le Comité indique que le terme « autonomie de vie » signifie que les personnes handicapées disposent de tous les moyens nécessaires pour pouvoir choisir et contrôler leur vie, et prendre toutes les décisions qui concernent leur existence (alinéa a) du paragraphe 16). Il inclut également le droit pour les

³ Voir l'observation générale n° 4 (1991) du Comité des droits économiques, sociaux et culturels sur le droit à un logement suffisant, par. 6.

⁴ Voir l'observation générale n° 20 (2009) du Comité des droits économiques, sociaux et culturels sur la non-discrimination dans l'exercice des droits économiques, sociaux et culturels, par. 8.

⁵ Voir <https://www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles/les-principes-des-nations-unies-pour-les-personnes-agees.html>.

personnes âgées handicapées de décider où vivre et d'avoir accès à tous les services dont elles auraient besoin, qui sont une composante de leur droit à un logement convenable (paragraphe 24).

12. Dans son observation générale n° 4 (1991) sur le droit à un logement suffisant, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a fait valoir que le droit à un logement convenable n'est pas considéré simplement comme le fait « d'avoir un toit au-dessus de sa tête », mais comme « le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et la dignité » (paragraphe 7). Dans la même observation, le Comité a décrit dans le détail sept critères qui doivent être remplis pour le droit à un logement convenable, à savoir la sécurité légale de l'occupation ; l'existence de services, matériaux, équipements et infrastructures ; la capacité de paiement ; l'habitabilité ; la facilité d'accès ; l'emplacement ; et le respect du milieu culturel (paragraphe 8)⁶ :

a) **La sécurité légale de l'occupation.** Cet aspect prévoit que toute personne a droit à un certain degré de sécurité d'occupation qui garantit une protection légale contre l'expulsion, le harcèlement et autres menaces, quel que soit le régime d'occupation (propriété, location, occupation précaire, hébergement d'urgence, copropriété ou bail) ;

b) **L'existence de services, matériaux, équipements et infrastructures.** Ce critère s'applique aux équipements essentiels à la santé, à la sécurité, au confort et à la nutrition ainsi qu'un accès permanent à des ressources naturelles et communes : de l'eau potable, de l'énergie pour cuisiner, le chauffage et l'éclairage, des installations sanitaires et de lavage, d'un système d'évacuation des déchets, de drainage, et des services d'urgence ;

c) **La capacité de paiement.** Le coût financier du logement devrait se situer à un niveau qui ne menace ni ne compromet la satisfaction d'autres besoins fondamentaux, et les locataires devraient être protégés par des mesures appropriées contre des loyers excessifs ou des augmentations de loyer excessives ;

d) **L'habitabilité.** Un logement convenable doit offrir un espace suffisant, une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent et autres dangers pour la santé, les risques dus à des défauts structurels et les vecteurs de maladies, et la sécurité physique des habitants doit être garantie ;

e) **La facilité d'accès.** Les logements doivent être accessibles, de même que les ressources destinées à améliorer leur facilité d'accès pour les groupes ayant des besoins particuliers tels que les personnes âgées ou handicapées, y compris les handicaps psychosociaux, et il convient de leur garantir la priorité dans l'obtention de logements facile d'accès ;

f) **L'emplacement.** Un logement convenable ne devrait pas être construit dans des zones polluées ou sujettes aux catastrophes naturelles, mais dans un endroit permettant l'accès à l'emploi, aux services de santé, aux transports et à d'autres équipements sociaux ;

g) **Le respect du milieu culturel.** La conception des logements et le choix des matériaux devraient permettre d'exprimer convenablement l'identité culturelle et la diversité dans le logement.

13. Le Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard

⁶ Voir également Stuart Wilson, « The right to adequate housing », in Research Handbook on Economic, Social and Cultural Rights as Human Rights, Jackie Dugard et collaborateurs, eds, Research Handbooks in Human Rights (Cheltenham, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, Edward Elgar Publishing, 2020).

préconise une interprétation large du droit à un logement convenable et y ajoute les éléments supplémentaires suivants : le droit d'être à l'abri de la dépossession ; l'information, les capacités et le renforcement des capacités ; la participation à la prise de décisions ; la réinstallation ; la salubrité de l'environnement ; la sécurité (matérielle) et le respect de la vie privée ; l'absence de violence ; et l'accès à des voies de recours en cas de violation⁷.

14. Selon le Programme des Nations Unies pour les établissements humains, le droit à un logement adéquat comprend également « le droit de choisir sa résidence, de décider du lieu où l'on souhaite vivre et de circuler librement », « l'accès sans discrimination et dans des conditions d'égalité à un logement convenable » et « la participation à la prise des décisions en matière de logement aux niveaux communautaire et national »⁸.

15. La législation et les politiques en matière de logement devraient garantir l'accès des groupes défavorisés tels que les personnes âgées à des ressources adéquates en matière de logement, et prendre leurs besoins en considération. Les mesures prises par les États doivent être « suffisantes pour réaliser le droit » à un logement convenable pour chaque personne, et par conséquent aussi pour les personnes âgées, « dans les plus brefs délais, compte tenu des ressources disponibles »⁹.

16. Toute violation du droit au logement peut compromettre d'autres droits humains, comme le droit à la santé, à une autonomie de vie, à la vie familiale, à la participation ou à la vie.

17. Dans le Plan d'action international de Vienne sur le vieillissement, il est reconnu qu'un logement adéquat est « indispensable au bien-être de tous » et que « le logement influe fortement sur la qualité de la vie de tous les groupes d'âge, quel que soit le pays », mais surtout pour les personnes âgées (paragraphe 64). Le Plan d'action international de Madrid sur le vieillissement contient la recommandation selon laquelle les personnes âgées doivent avoir « la possibilité de choisir leur lieu de résidence » (paragraphe 95).

18. Les objectifs de développement durable, qui visent à ne laisser personne de côté, soutiennent la formulation de politiques inclusives, notamment en ce qui concerne les personnes âgées. L'objectif 11 concerne l'assainissement des bidonvilles et vise à améliorer le logement, l'accès aux transports, les espaces extérieurs, la participation citoyenne ainsi que les mesures de prévention et d'intervention face aux catastrophes. Les personnes âgées sont spécifiquement mentionnées dans les cibles 11.2, sur les transports, et 11.7, sur les espaces publics. L'objectif 11 contient un appel à une urbanisation inclusive afin de garantir que les personnes âgées participent à la planification et à la prise de décision, bénéficient d'une meilleure qualité de l'air et ont accès à des transports publics sûrs, abordables et faciles d'accès ainsi qu'à des espaces verts et publics¹⁰. La cible 11.1 vise à garantir l'accès de tous à un logement, sans toutefois mentionner spécifiquement les personnes âgées.

⁷ A/HRC/7/16, par. 4 et 5 ; et A/HRC/4/18, par. 55.

⁸ Haut-Commissariat aux droits de l'homme et Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), « Le droit à un logement convenable », Fiche d'information n° 21/Rev.1, (2009).

⁹ Voir l'observation générale n° 4 (1991) du Comité des droits économiques, sociaux et culturels, alinéa e) paragraphe 8 et paragraphe 14.

¹⁰ HelpAge International, « *The right to adequate housing in older age* », document soumis lors de la réunion du Groupe d'experts sur l'accès de tous à des systèmes de protection sociale et à un logement à un coût abordable pour lutter contre le sans-abrisme, qui s'est tenu du 22 au 24 mai 2019 à ONU-Habitat à Nairobi.

19. Dans son rapport de 2021 intitulé « Notre Programme commun » (A/75/982), dans lequel le Secrétaire général a présenté sa vision à l'Assemblée générale, il a déclaré que le logement adéquat doit être renforcé pour ne laisser personne de côté¹¹. Malheureusement, le rapport n'accorde aucune attention particulière au logement ou à d'autres solutions pour les personnes âgées.

20. Des recherches menées avec des experts en droits humains dans 39 pays ont révélé que, dans au moins 34 de ces pays, les personnes âgées étaient particulièrement exposées aux violations du droit au logement. À l'issue de cette étude, les experts ont conclu que, dans le monde entier, les personnes dans l'impossibilité d'exercer leur droit à un logement convenable comptaient une proportion plus élevée de personnes âgées¹².

III. Obstacles à l'exercice par les personnes âgées de leur droit à un logement convenable

A. Obstacles liés aux éléments d'un logement convenable

21. Les personnes âgées représentent le plus hétérogène de tous les groupes d'âge, et leurs besoins et préférences doivent être pris en considération. Étant donné que les personnes âgées constituent le groupe d'âge dont la croissance est la plus rapide dans le monde, leurs demandes de logement convenable doivent être une priorité pour les pouvoirs publics. Après avoir analysé les sept critères à remplir pour garantir le droit à un logement convenable sous un angle qui prend en considération les personnes âgées, l'Experte indépendante identifie plusieurs obstacles à la réalisation de ce droit pour ce groupe d'âge. Pour qu'un type de logement soit considéré comme un logement adéquat pour les personnes âgées, les sept critères doivent être remplis.

La sécurité légale de l'occupation.

22. Une fois à la retraite, les personnes âgées locataires peuvent ne pas être en mesure de payer leur loyer si celui-ci augmente ou si leur pension n'est pas suffisante pour couvrir le loyer. Elles risquent de se faire expulser. Les personnes âgées qui sont des locataires de longue date risquent d'être soumises au harcèlement des propriétaires ou des agents immobiliers qui veulent les contraindre à quitter leur logement pour pouvoir le rénover ou le vendre à un prix plus élevé¹³.

23. Les personnes âgées font partie des groupes qui risquent plus souvent que d'autres d'être mis à la porte de chez elles¹⁴. Lorsque ces expulsions aboutissent au sans-abrisme, cela peut affecter gravement leur santé et leur bien-être, en plus de leur droit à un logement convenable.

24. Les personnes âgées sans abri qui migrent à l'intérieur de leur pays à la recherche de moyens de subsistance éprouvent souvent un sentiment de honte, qui les empêche de rentrer chez elles tant qu'elles n'ont pas réussi à gagner de l'argent. Nombre d'entre elles sont issues de communautés marginalisées, sont des réfugiées ou se sont retrouvées sans abri après que leurs proches ont pris le contrôle de leurs biens¹⁵.

¹¹ Voir également <https://www.un.org/fr/un75/common-agenda>.

¹² Contribution de Human Rights Measurement Initiative.

¹³ E/2012/51 et E/2012/51/Corr.1, par. 45.

¹⁴ Ibid. ; et l'observation générale n° 7 (1997) du Comité des droits économiques, sociaux et culturels sur les expulsions forcées, par. 10.

¹⁵ HelpAge International, « *The right to adequate housing in older age* ».

25. Bien que les nouvelles constructions et les rénovations de logements favorisant une meilleure isolation permettent de réaliser des économies d'énergie, il convient de veiller à ce que ces mesures n'entraînent pas une hausse du prix du loyer. Par exemple, en l'absence de climatisation ou de ventilation adéquate, les vagues de chaleur ont des conséquences mortelles sur les personnes âgées, y compris dans les foyers de résidence de longue durée¹⁶. Des renseignements indiquent que de telles améliorations dans les logements individuels ont conduit le propriétaire à augmenter le loyer de ses locataires, ce qui peut avoir une répercussion désastreuse sur la sécurité économique et de logement des personnes âgées locataires¹⁷.

26. La sécurité de la propriété foncière des propriétaires peut être menacée lorsque les personnes âgées rencontrent des difficultés à rembourser des hypothèques, à contracter un prêt après un certain âge ou à obtenir un financement adéquat en raison de la législation et de l'âge. La propriété ne protège pas les personnes âgées contre la vulnérabilité résidentielle si elles ne disposent pas de ressources suffisantes pour maintenir leur logement en bon état ou pour l'adapter à leurs besoins.

27. Les personnes âgées peuvent être dépossédées de leurs biens par les héritiers après le décès du conjoint, notamment lorsque la législation sur l'héritage, le droit coutumier ou les pratiques perpétuent la discrimination à l'égard des femmes, si la législation ne protège pas le droit du conjoint survivant ou si le couple n'a pas pris les mesures nécessaires pour protéger ces droits¹⁸.

28. Dans au moins 43 pays, les femmes et les hommes n'ont pas les mêmes droits en ce qui concerne l'héritage des biens de leurs conjoints, ce qui affaiblit la sécurité d'occupation de milliers de femmes âgées vivant sous des régimes discriminatoires en matière de régime matrimonial, de divorce et d'héritage¹⁹. Même lorsque les normes internationales sont transposées dans la législation nationale, les pratiques discriminatoires peuvent conduire au déni des droits de succession des femmes, les exposant ainsi à l'accaparement des biens et à l'expulsion et les laissant sans ressources ou sans abri²⁰. Les femmes âgées ignorent souvent leurs droits, et les recours juridiques leur restent largement inaccessibles²¹.

29. L'expulsion et l'accaparement des biens peuvent également se produire à la suite d'accusations de sorcellerie portées contre des femmes âgées, notamment des femmes âgées atteintes d'albinisme ou des veuves âgées. Ce phénomène a été signalé dans certains pays d'Afrique, d'Asie et du Pacifique. Ces accusations peuvent découler d'une démenche inexplicquée et de l'intention de s'emparer des biens et de l'héritage de ces femmes, comme cela a été constaté lors des visites de la précédente Experte indépendante au Mozambique et en Namibie²².

30. Les personnes âgées handicapées, en particulier celles souffrant d'un handicap intellectuel ou psychosocial, peuvent être exposées à l'insécurité d'occupation si elles se sont vu refuser la capacité juridique et si cela a entraîné des difficultés à conclure

¹⁶ Contribution du Centre pour les droits à l'égalité au logement (Canada) ; et Commission économique pour l'Europe, « Les personnes âgées dans les situations d'urgence », note d'orientation sur le vieillissement n° 25, novembre 2020.

¹⁷ Contribution d'AGE Platform Europe.

¹⁸ María Isolina Dabove, « *Vivienda y derecho de la vejez : perspectiva jurídica trialista* », Revista de la Facultad de Derecho, vol. 10, n° 2, (2019).

¹⁹ Entité des Nations Unies pour l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes (ONU-Femmes), *Shaping the Law for Women and Girls: Experiences and Lessons from UN-Women's Interventions, 2015-2020* (2022).

²⁰ [A/76/157](#), par. 32 et 33.

²¹ Banque mondiale, « Land and conflict : thematic guidance note 03 – protecting and strengthening the land tenure of vulnerable groups », 2017.

²² [A/76/157](#), par. 57 Voir également [A/HRC/36/48/Add.2](#) et [A/HRC/42/43/Add.2](#).

des contrats de logement officiels. Dans ce cas, ces personnes peuvent être obligées de recourir à des arrangements informels, ce qui les rend plus vulnérables aux expulsions²³.

Existence de services, matériaux, équipements et infrastructures

31. En ce qui concerne le droit à un logement convenable, la liberté des personnes âgées est liée à leur autonomie et à leur indépendance pour choisir où, avec qui et comment elles veulent vivre et ce qu'elles souhaitent faire de leurs biens. Les principaux obstacles à l'autonomie et à l'indépendance en matière de logement sont le manque d'options de logement adaptées et diversifiées, l'absence ou la disponibilité limitée de services de soins, de services sociaux ou d'accompagnement à domicile et dans la communauté, et les pratiques, politiques et lois qui nient la capacité juridique et sont axées sur la prise de décision substitutive plutôt que sur la prise de décision accompagnée²⁴.

32. Certaines personnes âgées ont besoin d'un soutien pour conserver leur autonomie de vie à domicile ou dans d'autres environnements. Les services d'assistance désignent la fourniture d'une aide ou d'une assistance aux personnes qui en ont besoin pour accomplir les tâches quotidiennes et participer à la société²⁵. Souvent, ces services ne sont pas disponibles ou ne sont pas à la portée des personnes âgées, notamment celles qui souffrent d'un handicap²⁶.

33. Les personnes âgées, en particulier celles qui souffrent d'un handicap, se voient souvent refuser le droit de vivre de manière autonome et d'être intégrées dans la communauté. Elles sont souvent placées dans des établissements de soins de longue durée, notamment des centres gériatriques et des établissements de santé mentale. Ce type de cadre institutionnel tend à réduire considérablement la capacité des personnes âgées à choisir leur mode de vie, car la direction et le personnel exercent généralement un contrôle forcé sur la routine quotidienne de la personne âgée²⁷. Une autre caractéristique des institutions est le cadre prédéfini qu'elles offrent en ce qui concerne les milieux et modes de vie et la capacité limitée des résidents à adapter ces conditions à leurs préférences. Le placement forcé des personnes âgées, en particulier celles souffrant de handicaps et de démence, dans des institutions est une forme de discrimination et une forme de ségrégation spatiale qui entraîne des violations des droits humains, notamment du droit à un logement convenable²⁸.

34. Certains éléments indiquent que la prévalence des abus et des violences est plus élevée dans les institutions, en particulier à l'encontre des femmes âgées, qui représentent la majeure partie des pensionnaires de ces établissements. Des inquiétudes ont été exprimées quant à la surmédication des résidents âgés, notamment ceux atteints de démence, afin de les gérer dans les établissements de soins, qui

²³ Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et Programme des Nations Unies pour les établissements humains, *Le droit à un logement convenable*.

²⁴ On trouvera de plus amples informations sur la capacité juridique et la prise de décision substitutive par rapport à la prise de décision accompagnée, dans l'observation générale n° 1 (2014) du Comité des droits des personnes handicapées, sur la reconnaissance de la personnalité juridique dans des conditions d'égalité.

²⁵ A/HRC/34/58, par. 13 ; et Bridget Sleap, « *Freedom to Decide for Ourselves: What Older People Say about Their Rights to Autonomy and Independence, Long-term Care and Palliative Care* » (Londres, HelpAge International 2018).

²⁶ A/74/186, par. 33.

²⁷ Ibid., par. 32.

²⁸ Voir A/HRC/49/48 (à paraître). Voir également A/HRC/51/27 (à paraître).

manquent de personnel et dont le personnel n'a peut-être pas bénéficié du niveau de formation nécessaire pour réagir de manière adaptée²⁹.

35. L'accès à d'autres éléments pertinents relatifs au logement, tels que l'eau potable, l'énergie pour la cuisine, le chauffage et l'éclairage, les installations sanitaires, les services d'urgence ou la connexion Internet, peut s'avérer particulièrement difficile pour les personnes âgées sans domicile fixe, les résidents d'établissements informels ou les habitants de zones rurales. Les zones offrant de meilleurs services sont généralement plus proches des centres urbains et sont donc plus onéreuses, ce qui peut empêcher les personnes âgées d'y accéder³⁰.

Capacité de paiement

36. Le niveau de pauvreté de certaines personnes âgées constitue l'un des principaux obstacles au droit à un logement convenable³¹. Nombre de personnes âgées se retrouvent dans l'incapacité de louer un logement convenable, de rembourser un prêt bancaire ou hypothécaire ou d'adapter leur logement à l'évolution de leurs besoins. La pauvreté peut également contraindre les personnes âgées à sacrifier leurs conditions de logement et à s'installer dans des logements précaires et insalubres pour satisfaire d'autres besoins pressants, comme la nourriture et les soins de santé. Elles se retrouvent ainsi dans une spirale négative qui conduit à un logement inadéquat, une mauvaise santé, une mobilité limitée et l'exclusion sociale.

37. La pauvreté est la conséquence d'un manque de possibilités, de cycles intergénérationnels, d'inégalités systémiques et de l'absence de législation, de politiques et de protection sociale adéquates mises en place par les autorités pour garantir un niveau de vie suffisant. Certains ordonnancements juridiques, politiques ou programmes, même lorsqu'ils prévoient des logements sociaux abordables ou des programmes de prêts ciblant les groupes à faibles revenus, y compris les personnes âgées, imposent des conditions d'âge pour être admissible. Les pensions de retraite très faibles, souvent sous le seuil de pauvreté national, et le manque de soins de santé et de services sociaux abordables exposent les personnes âgées à l'insécurité économique et ont une incidence négative sur leur capacité à vivre de manière indépendante et à bénéficier d'un véritable choix parmi des options de logement adaptées³².

38. La diminution des ressources et les obstacles résultant de la discrimination fondée sur l'âge pour accéder à des revenus supplémentaires ou à des options de financement, comme les prêts bancaires, peuvent rendre les logements des personnes âgées hors de prix en raison de l'augmentation des coûts du loyer, de l'énergie et de l'entretien. Le manque d'information et l'incapacité financière à améliorer l'isolation de leur logement ou à utiliser des systèmes de chauffage plus efficaces peuvent maintenir les personnes âgées dans une situation qui les expose à un risque accru de pauvreté en raison du coût des combustibles, en particulier si elles vivent dans des zones rurales³³.

39. Des processus tels que l'urbanisation, l'embourgeoisement et le tourisme contribuent également à l'augmentation du coût du logement pour les personnes âgées. Si l'on ajoute à cela le manque d'options abordables de logements adaptés aux personnes âgées, ces processus contribuent à la paupérisation de ce groupe d'âge, ce

²⁹ A/76/157, par. 39 et 55.

³⁰ Contribution de l'Australie occidentale.

³¹ Contributions de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México, du Mali et de la Commission philippine des droits humains. Voir également A/HRC/40/61/Add.1, par. 77 à 79.

³² A/AC.278/2022/CRP.4, par. 6 et 7 ; et contribution de la Commission philippine des droits humains.

³³ Contribution d'AGE Platform Europe.

qui peut les pousser à se retirer dans des zones périphériques. Cette situation peut également conduire à la violence et aux sévices lorsque des proches décident de louer la précieuse maison de leurs parents âgés à des tiers et les obligent à déménager dans des maisons de retraite ou lorsque les personnes âgées sont contraintes de quitter leur résidence à la fin de leur contrat de location³⁴. La combinaison de la diminution des ressources et de l'augmentation du coût du logement peut conduire les personnes âgées à s'installer dans des environnements moins adaptés à leur âge³⁵.

Habitabilité

40. Les personnes âgées rencontrent souvent des difficultés pour effectuer les travaux d'entretien ou les réparations nécessaires dans leur logement en cas de détérioration ou de dommages dus à des facteurs externes, ou pour remédier à une mauvaise isolation. Les situations de crise telles que les conflits et les catastrophes peuvent avoir une grave incidence sur l'habitabilité des logements et nécessiter une reconstruction importante ou totale.

41. Les personnes âgées vivant dans des établissements informels se trouvent dans des situations de logement inadéquat, en raison des mauvaises conditions d'habitabilité qui caractérisent ce type d'habitat. Les établissements informels ne protègent pas suffisamment leurs occupants contre les intempéries, notamment le froid ou la chaleur. Les résidents âgés peuvent être exposés aux risques naturels en raison de la structure physique précaire de leur logement, du fait de son emplacement dans une zone à risque. Ce type de logement est souvent surpeuplé, avec un raccordement inadapté au réseau d'approvisionnement en eau potable, au réseau d'assainissement ou à l'enlèvement des ordures ménagères, ce qui facilite la transmission des maladies.

42. Le sans-abrisme a des conséquences désastreuses sur la santé des personnes âgées, en raison des conditions de vie difficiles, de l'accès limité à l'eau potable et à l'hygiène et de l'exposition à la violence physique et sexuelle. Bien qu'il soit difficile d'obtenir des données sur les personnes âgées sans abri, plusieurs contributions reçues contiennent des références à leur existence et des rapports indiquant que le sans-abrisme est un facteur qui contribue à réduire fortement leur espérance de vie³⁶. La Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri fait état d'une hausse de 40 % du nombre de personnes de plus de 65 ans vivant dans des centres d'hébergement d'urgence entre 2016 et 2018 dans un pays européen. La Fédération a également fait remarquer que les personnes sans domicile vieillissaient plus vite que le reste de la population et que leur âge moyen de décès était de 47 ans. Une autre étude a révélé que les scores de fragilité de plus de la moitié des résidents d'un refuge pour sans-abri, âgés en moyenne de 56 ans, étaient comparables à ceux de personnes âgées de 89 ans dans la population générale³⁷.

43. Les personnes âgées sont touchées de manière disproportionnée par les situations de crise, qui ont tendance à exacerber les vulnérabilités préexistantes liées à l'habitabilité du logement. Il est préoccupant de constater que, d'ici 2050, 80 % des personnes âgées dans le monde devraient vivre dans des régions moins développées et dans des pays touchés par les changements climatiques ou les conflits, « où les

³⁴ Contribution de l'Associação de Aposentados, Pensionistas e Reformados (APRe!).

³⁵ Lawrence A. Frolik, « The special housing needs of older persons : an essay », *Stetson Law Review*, vol. 26, n° 2 (1996).

³⁶ Voir également HelpAge International, « The right to adequate housing in older age ».

³⁷ Contribution d'AGE Platform Europe.

crises humanitaires sont plus susceptibles de se produire et où leurs conséquences sont plus durement ressenties »³⁸.

44. Les situations d'urgence soulignent le lien étroit qui existe entre un logement convenable et la santé. L'incapacité financière ou physique des personnes âgées à réparer les dommages subis par leur logement ou à trouver un autre abri adéquat les expose au froid, à l'humidité, à la chaleur, à un accès limité à l'eau potable et au surpeuplement, autant de facteurs qui peuvent avoir des effets néfastes sur leur santé³⁹. Les moyens de subsistance à proximité du domicile peuvent également être compromis par la situation d'urgence, par la destruction ou par le déplacement de population. En outre, le traumatisme de l'urgence, le déplacement ou la séparation d'avec les proches et les soignants peuvent également créer une détresse physique et psychologique et exposer les personnes âgées à la maltraitance et à la négligence⁴⁰.

45. Les personnes âgées sont souvent laissées pour compte ou choisissent de rester chez elles en cas d'urgence, que ce soit en raison de leur mobilité réduite ou du désir de rester près d'un environnement familier ou de protéger leurs biens et leurs terres. Elles sont ainsi souvent davantage exposées à des risques en cas d'attaques récurrentes, de menace de catastrophe imminente ou de mines terrestres limitant la liberté de mouvement, ou en raison de l'accès limité aux biens et services fournis dans des zones plus sûres⁴¹.

Facilité d'accès

46. Le manque de facilité d'accès empêche les personnes âgées de vivre de manière indépendante et de choisir leur lieu de résidence et renforce l'exclusion sociale et la marginalisation des personnes âgées handicapées ou à mobilité réduite. La pénurie d'options de logement accessibles, le manque de soutien financier pour réaliser les adaptations nécessaires et la difficulté pour les personnes âgées d'obtenir l'accès aux soins personnels à domicile peuvent les amener à quitter leur maison malgré leur préférence pour y rester⁴². Les barrières architecturales peuvent empêcher les personnes âgées de quitter leur appartement pendant de longues périodes dans les immeubles dépourvus d'ascenseurs en état de marche⁴³.

47. L'amélioration de la facilité d'accès des logements peut s'avérer plus difficile pour les personnes âgées en raison de l'obstacle que représente la nécessité de financer les adaptations et l'aide nécessaires pour leur permettre de rester chez elles à un âge avancé et de l'absence de politiques publiques adéquates pour financer ces coûts. L'amélioration de la facilité d'accès concerne également l'environnement du logement, les bâtiments publics et les transports⁴⁴.

Emplacement

48. L'environnement physique proche du domicile d'une personne âgée peut ne pas offrir de services suffisants et accessibles en matière de transport, de soins de santé, de services d'aide à domicile ou dans la communauté ou d'accès aux moyens de subsistance. La mobilité réduite de certaines personnes âgées ainsi que le temps et

³⁸ Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés et HelpAge International, « Travailler avec les personnes âgées dans les situations de déplacement forcé », Need-to-Know Guidance Series, n° 5, 2021.

³⁹ A/HRC/47/46, par. 21 et 22.

⁴⁰ Commission économique pour l'Europe, « Les personnes âgées dans les situations d'urgence ».

⁴¹ A/HRC/42/43, par. 31 et 49.

⁴² Contribution d'AGE Platform Europe.

⁴³ E/2012/51 et E/2012/51/Corr.1, par. 47.

⁴⁴ Voir l'observation générale n° 5 (2017) du Comité des droits des personnes handicapées sur l'autonomie de vie et l'inclusion dans la société, par. 78.

l'argent consacrés à l'utilisation des transports publics peuvent constituer un obstacle pour elles⁴⁵.

49. La ségrégation spatiale peut contribuer à un sentiment d'insécurité, à des conditions de logement inadéquates et à l'exclusion sociale. Elle représente une atteinte au droit à un logement convenable, notamment en ce qui concerne l'aspect de l'emplacement, en raison de son caractère physique et géographique. La spéculation immobilière, les projets de rénovation urbaine et l'embourgeoisement contribuent à la ségrégation spatiale en forçant les populations à faibles revenus, y compris les personnes âgées, à se déplacer vers des quartiers pauvres ou des établissements informels, où le coût du logement est beaucoup plus à la portée de leur bourse⁴⁶. Les personnes âgées en situation d'insécurité économique sont particulièrement exposées au risque de ségrégation, qu'elles vivent à domicile ou dans des établissements de soins de longue durée. Le placement forcé des personnes âgées en institution peut également impliquer une certaine forme de ségrégation fondée sur l'âge, et parfois sur le handicap, ce qui est aux antipodes des principes d'égalité et de non-discrimination qui sont intrinsèques au droit à un logement convenable.

50. Si dans les pays développés, les personnes âgées vivent le plus souvent dans les zones urbaines que dans les zones rurales, on observe une tendance inverse dans les pays en développement⁴⁷. Les zones rurales se caractérisent par une quasi-absence de services, tels que les services publics, l'accès à Internet et aux transports, et par des possibilités d'emploi moins nombreuses⁴⁸. Il existe également un risque d'isolement, car les parents et les soignants plus jeunes des personnes âgées s'installent dans les villes, voire en dehors du pays, et les personnes âgées ne souhaitent pas les rejoindre ou ne peuvent pas se permettre le coût d'un logement urbain.

51. La tendance à l'urbanisation mondiale se poursuivant, la population des villes continue de croître, ce qui crée une forte demande de logements. Cette demande entraîne une augmentation des coûts du logement qui menace l'accessibilité financière des logements urbains, ce qui a une incidence considérable sur les personnes âgées, car elles font souvent partie du groupe aux revenus les plus faibles. La croissance urbaine exerce également une pression sur l'accès aux services et sur la facilité d'accès de l'environnement urbain, car de nombreuses villes ont des difficultés à faire face au rythme de la croissance urbaine.

52. Les personnes âgées représentent une proportion importante des personnes vivant dans des établissements informels⁴⁹. Les logements urbains abordables sont souvent informels, et la croissance urbaine tend à se produire dans des endroits exposés aux tremblements de terre, aux sécheresses et aux inondations, où la faiblesse des structures physiques des logements présente un risque élevé pour leurs occupants. L'absence de politiques adéquates répondant aux besoins des groupes en situation de vulnérabilité, notamment les personnes âgées, contribue à ce type de ségrégation spatiale⁵⁰.

Respect du milieu culturel

53. Le respect du milieu culturel de leur domicile contribue au bien-être des personnes âgées. Un logement n'est pas convenable s'il ne respecte pas ou ne permet

⁴⁵ Voir l'observation générale n° 4 (1991) du Comité des droits économiques, sociaux et culturels sur le droit à un logement suffisant, alinéa f), par. 8

⁴⁶ Voir [A/HRC/49/48 \(à paraître\)](#).

⁴⁷ Plan d'action international de Madrid de 2002 sur le vieillissement, par. 5.

⁴⁸ Ibid., par. 29.

⁴⁹ [A/HRC/40/61/Add.1](#), par. 76.

⁵⁰ HelpAge International, « The right to adequate housing in older age ».

pas l'expression de l'identité culturelle⁵¹. La capacité des personnes âgées à vivre dans un logement qui reflète leur culture, leur vie et leur génération, y compris en meublant et en décorant leur maison avec des objets, des images ou des souvenirs qui remplissent cette fonction, est essentielle pour construire un environnement familial et rassurant qui correspond à leur identité et à leurs valeurs. Cette démarche est particulièrement importante pour les personnes âgées atteintes de démence, dont la désorientation et la confusion peuvent être réduites en vivant dans un environnement familial et semblable à celui d'un foyer⁵².

54. La possibilité de communiquer dans une langue qu'une personne comprend est également une composante de l'adéquation culturelle qui devrait être prise en considération dans les programmes de logement conçus pour les personnes âgées, en particulier dans les établissements de soins résidentiels ou de longue durée. Cette situation peut s'appliquer aux personnes âgées qui sont des migrants ou des réfugiés, ou aux autochtones ou membres de minorités ethniques qui n'ont pas la langue dominante de la région comme première langue et qui peuvent être atteintes de démence, entraînant la perte d'une deuxième langue⁵³. Les personnes âgées qui déménagent dans des centres de soins de longue durée qui ne sont pas adaptés à leur contexte spécifique peuvent subir un choc culturel entraînant des erreurs de diagnostic, un isolement dû à des problèmes de langue ou de discrimination, la malnutrition ou une réduction générale de la qualité de vie⁵⁴.

Renseignements

55. Plusieurs contributions font état d'un manque de renseignements et de compréhension des options de logement disponibles pour les personnes âgées, et leurs auteurs ont demandé que l'on facilite la communication des renseignements et les conseils à cet égard⁵⁵.

56. La disponibilité des renseignements était une question essentielle pour les personnes âgées lors de la pandémie de coronavirus (COVID-19) afin qu'elles puissent être informées sur la meilleure façon de se protéger de la contamination. Si les personnes âgées qui maîtrisent les technologies de l'information et des communications n'ont pas rencontré de sérieuses difficultés, l'inhabileté numérique a renforcé l'isolement des personnes âgées vivant à domicile et augmenté les risques pour leur santé mentale⁵⁶.

B. Incidences de la maladie à coronavirus (COVID-19) sur le droit des personnes âgées à un logement convenable⁵⁷

57. Dans le contexte de la pandémie de COVID-19, les composantes du droit à un logement convenable relatives à la disponibilité des services, à l'habitabilité et à l'emplacement comportaient également l'exigence que le logement soit équipé des

⁵¹ Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et Programme des Nations Unies pour les établissements humains, *Le droit à un logement convenable*.

⁵² Contribution de Dementia Alliance International.

⁵³ Voir [A/HRC/51/27/Add.1](#) (à paraître).

⁵⁴ Contributions du Centre pour les droits à l'égalité en matière de logement et de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México.

⁵⁵ Contributions de HelpAge Espagne, du Centro Internacional de Longevidad Brasil et d'Anchor. Voir également Anchor, « *Fragmented UK : reconnecting people by creating communities where people love living in later life* », Londres, 2022.

⁵⁶ Contribution de HelpAge Espagne.

⁵⁷ On trouvera de plus amples informations sur la COVID-19 et les personnes âgées dans le rapport [A/75/205](#), notamment aux paragraphes 68, 78 et 86.

installations essentielles pour la santé, l'eau potable, l'assainissement et le lavage, la protection contre la transmission de maladies et l'accès aux services de soins de santé⁵⁸.

58. Les mesures prises pour prévenir la propagation de la COVID-19, telles que les mesures de confinement à domicile, de distanciation physique et le lavage régulier des mains, sont particulièrement difficiles à mettre en œuvre pour les personnes âgées vivant dans des logements inadéquats, que ce soit dans des environnements collectifs, tels que les institutions de soins de longue durée, ou dans des logements surpeuplés avec un accès limité à l'eau et à l'assainissement, comme dans les établissements informels ou les camps de réfugiés et de déplacés⁵⁹.

59. Le taux de mortalité plus élevé parmi les résidents des établissements de soins de longue durée s'explique en partie par le nombre élevé de personnes souffrant de pathologies sous-jacentes, mais il a également mis en évidence l'incapacité de ces établissements à protéger comme il se doit leurs résidents, que ce soit en raison d'infrastructures inadéquates, de chambres collectives rendant impossible l'isolement ou d'un manque de personnel et d'équipements de protection. Dans certaines institutions, le fait que les membres du personnel travaillent à plusieurs endroits a contribué à la propagation de la pandémie entre les différentes institutions⁶⁰.

C. Discrimination croisée et multiple

60. L'intersection de l'âge et d'autres types de discrimination est un facteur aggravant et un obstacle au plein exercice du droit à un logement convenable par les personnes âgées.

Âgisme et discrimination fondée sur l'âge

61. L'âgisme est un obstacle important au plein exercice des droits humains par les personnes âgées et l'une des principales raisons pour lesquelles elles ne peuvent pas exercer pleinement leur droit au logement. L'âgisme désigne les stéréotypes, préjugés et mesures ou pratiques discriminatoires à l'égard des personnes âgées fondés sur l'âge civil de la personne ou sur la perception que celle-ci est « âgée »⁶¹. Les politiques du logement soutenant l'accession à la propriété ont tendance à se concentrer sur les jeunes et les familles, en raison de présuppositions selon lesquelles les personnes âgées possèdent déjà un logement⁶². Les limites d'âge pour l'obtention de prêts bancaires représentent un obstacle à la capacité des personnes âgées à entretenir ou à adapter leur logement, ce qui porte atteinte à leur droit à un logement convenable.

62. L'âgisme représente un obstacle majeur à l'autonomie et à l'indépendance. Le droit des personnes âgées à se déterminer et à faire respecter leurs décisions est sapé par des stéréotypes associant l'âge à la perte de la force physique, associée à un statut social inférieur et à une moindre valeur accordée à leurs opinions et décisions⁶³.

63. Les préjugés âgistes sur les besoins en logement des personnes âgées conduisent à des options de logement qui ne correspondent pas aux besoins réels de nombreuses personnes de ce groupe d'âge. La représentation âgiste que l'on se fait des personnes

⁵⁸ Voir l'observation générale n° 4 (1991) du Comité des droits économiques, sociaux et culturels sur le droit à un logement suffisant ; et A/75/148, par 44.

⁵⁹ [A/75/148](#), par. 9.

⁶⁰ Contribution du Centre pour les droits à l'égalité au logement.

⁶¹ [A/HRC/48/53](#), par. 21.

⁶² Bridget Lewis, Kelly Purser et Kirsty Mackie, *The Human Rights of Older Persons : A Human Rights-Based Approach to Elder Law* (Singapour, Springer, 2020), p. 124 et 125.

⁶³ Voir des exemples dans Sleaf, *Freedom to Decide for Ourselves*.

âgées vivant dans des établissements de soins contribue au manque de considération pour les personnes de ce groupe d'âge qui souhaitent vivre dans leur propre maison et empêche la recherche de solutions pour une autonomie de vie et un soutien communautaire. Certains programmes de logements sociaux et de locations privées ne conviennent pas à certaines personnes âgées car leurs besoins spécifiques ne sont pas pris en considération⁶⁴.

64. Nombre des difficultés de santé et de logement rencontrées par les personnes âgées qui se heurtent à des formes de discrimination croisées sont le résultat d'une marginalisation et d'une exclusion de toute une vie. Ces difficultés se ressentent souvent au niveau de leur accès à l'emploi, du montant de leurs traitements ou rémunérations, de leur capacité à acquérir des biens, de leurs conditions de logement et de vie, de leur état de santé et de la catégorie de pension de retraite qu'elles perçoivent. Cette constatation témoigne de l'importance d'adopter une approche fondée sur le parcours de vie en réponse à l'âgisme⁶⁵.

Femmes âgées

65. Les femmes ont tendance à vivre plus longtemps que les hommes et sont plus susceptibles de vivre dans la pauvreté. Il ressort également qu'elles vivent généralement seules, avec des niveaux plus élevés de handicap, de maladie et de besoins de soins. Elles courent dès lors davantage de risque de perdre leur logement, d'être placées en institution ou de se retrouver sans-abri, ou encore d'être amenées à vivre dans des logements inadéquats ou surpeuplés. Les femmes âgées ont moins de chances d'accéder au crédit hypothécaire et manquent de ressources pour faire face à l'évolution de leurs besoins en matière de logement. Elles se retrouvent ainsi dépendantes des autres, avec des possibilités limitées de choisir le lieu où elles souhaitent vivre et sont davantage exposées à la violence et à des maltraitances⁶⁶.

66. Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels se penche sur la nécessité de garantir aux femmes l'absence de violence domestique dans le contexte du droit à un logement convenable dans plusieurs de ses observations finales⁶⁷. On affirme dès lors que « les femmes qui sont battues entre leurs quatre murs sont, par définition, mal logées »⁶⁸. Il en va de même pour les femmes âgées, car une grande partie des violences domestiques signalées à l'égard des femmes âgées sont commises par leur partenaire, leurs enfants adultes et d'autres membres de leur famille⁶⁹.

Handicap

67. Les personnes âgées représentent la majorité de la population globale des personnes handicapées, étant donné que le processus de vieillissement comporte un risque accru de handicap. Le point de rencontre entre vieillesse et handicap entraîne des formes aggravées de discrimination et un risque accru de déni d'autonomie et

⁶⁴ Lewis, Purser et Mackie, *The Human Rights of Older Persons*, pp. 123 et 124.

⁶⁵ A/HRC/48/53, par. 80.

⁶⁶ A/76/157, paragraphes 34, 35, 44 et 81.

⁶⁷ Voir, par exemple, E/C.12/CAN/CO/6, par. 33.

⁶⁸ Ingrid Westendorp, « The right to adequate housing of battered women: the added value of the Istanbul Convention ? », in : Johanna Niemi, Lourdes Peroni et Vladislava Stoyanova, eds, *International Law and Violence against Women : Europe and the Istanbul Convention* (Londres, Routledge, 2020).

⁶⁹ Organisation des Nations Unies, Département des affaires économiques et sociales et autres, « Older women : inequality at the intersection of age and gender », note de sensibilisation, 2022 ; et A/76/157, par. 54.

d'indépendance, de placement en institution, d'isolement social, l'exclusion, la pauvreté et la maltraitance⁷⁰.

68. Le Comité des droits des personnes handicapées définit une institution comme tout cadre dans lequel les personnes handicapées ne peuvent pas exercer leur choix en matière d'organisation de la vie, et où elles n'ont aucun contrôle ni autonomie dans leur vie quotidienne, indépendamment de la taille ou du type de service qui y est fourni à ces personnes. Cette définition s'applique également aux personnes âgées handicapées et non handicapées.

69. Les personnes âgées handicapées courent un risque accru d'être placées en institution et de se voir refuser la capacité juridique. Les personnes atteintes de démence sont en outre perçues comme ayant un pouvoir d'action limité. Par conséquent, elles tendent à être plus exposées à une « mise sous curatelle ou un placement en institution, à se retrouver isolées chez elles ou à se voir imposer un traitement de force »⁷¹. Leurs milieux et modes de vie au quotidien sont généralement contrôlés et leurs préférences sont ignorées, ce qui constitue une atteinte à leur droit à un logement convenable.

70. Les personnes âgées ayant un handicap intellectuel ou psychosocial courent un risque accru d'être victimes de modes de prise de décision substitutive et du déni de la capacité juridique, ce qui peut, dans certains cas, conduire à la dépossession et à un logement précaire en empêchant les personnes concernées d'acheter ou de vendre des biens sans leur consentement. Le risque de placement en institution dans des établissements de soin de longue durée sans le consentement des personnes âgées handicapées est également accru⁷².

71. Le déni de la capacité juridique fondé sur le handicap enfreint les dispositions des articles 12 et 19 de la Convention relative aux droits des personnes handicapées, car il limite la capacité des personnes à contrôler leur choix de résidence, limitant ainsi leur droit à l'autonomie de vie et à l'inclusion dans la communauté. Le handicap ne doit jamais servir à justifier que cette personne soit privée de sa capacité juridique, et la capacité juridique réduite ne devrait pas être invoquée pour dénier le droit d'être indépendant et à l'autonomie de vie dans la société, ou pour limiter l'exercice de ce droit⁷³.

72. Le déni de la capacité juridique a des conséquences encore plus néfastes sur les femmes âgées handicapées en ce qui concerne leur situation en matière de logement, car elles peuvent rencontrer des difficultés en matière d'héritage et d'administration des biens matrimoniaux au décès de leur conjoint, ou voir leur capacité juridique « déléguée en droit ou de facto sans leur consentement à des avocats ou à des membres de leur famille »⁷⁴. En se fondant sur la surreprésentation des femmes parmi les personnes âgées atteintes de démence, la prise en considération des questions de genre est actuellement négligée et sous-évaluée dans l'élaboration des politiques et des plans de lutte contre la démence chez les personnes âgées⁷⁵. Les femmes âgées handicapées sont dès lors plus susceptibles d'être placées en institution⁷⁶.

⁷⁰ A/74/186, par. 4 et 8.

⁷¹ Ibid., par. 29.

⁷² Voir l'observation générale n° 1 (2014) du Comité des droits des personnes handicapées, sur la reconnaissance de la personnalité juridique dans des conditions d'égalité, par. 21 et 42.

⁷³ Voir l'observation générale n° 5 (2014) du Comité des droits des personnes handicapées, sur l'autonomie de vie et l'inclusion dans la société, par. 9, 20 et 80.

⁷⁴ A/74/186, par. 30.

⁷⁵ Contribution de Dementia Alliance International.

⁷⁶ A/74/186, par. 9.

Discrimination raciale

73. Les membres âgés des minorités ethniques ou des groupes marginalisés vivent généralement dans des logements de moins bonne qualité, peu sûrs et surpeuplés, dans des zones très défavorisées en matière d'accès aux équipements et aux services, ce qui se traduira par une augmentation des problèmes de santé, un niveau maximal de solitude et l'exclusion sociale⁷⁷.

74. Les Roms âgés vivent souvent dans des zones défavorisées et ségréguées et en situation de pauvreté, car ils sont surreprésentés dans les emplois précaires, mal rémunérés et informels, ce qui limite leur accès aux pensions de retraite et leur capacité à se payer un logement adéquat. Selon un rapport de 2016, 80 % des Roms étaient exposés au risque de sombrer dans la pauvreté (contre 17 % en moyenne dans l'Union européenne), 30 % d'entre eux vivaient dans des foyers sans eau courante et près de 50 % n'avaient pas de toilettes, de douche ou de salle de bain intérieures⁷⁸.

75. Les peuples autochtones âgés sont souvent exposés à des projets de développement, ce qui entraîne des expulsions, des conflits et des déplacements⁷⁹. Toute expulsion ou tout déplacement de leurs terres a des conséquences graves sur les peuples autochtones, qui ont une relation particulière avec leurs terres, et sur les personnes âgées, qui peuvent éprouver beaucoup plus de difficultés à trouver un nouveau logement adapté à leurs besoins et qui peuvent avoir été séparées de membres de leur famille ou de la communauté qui prend soin d'elles.

Migrants, personnes déplacées dans leur propre pays, réfugiés, étrangers âgés

76. Les personnes âgées qui ont migré pour travailler rencontrent des difficultés pour faire comptabiliser leurs années de travail dans les différents pays, ce qui affecte leurs conditions de logement car elles doivent faire un arbitrage entre différents besoins de première nécessité. En effet, l'absence de reconnaissance limite leur possibilité de récupérer les cotisations de sécurité sociale après la retraite ou de transférer les droits à pension d'un pays à l'autre s'ils choisissent de prendre leur retraite dans leur pays d'origine, ce qui les expose à la pauvreté⁸⁰.

77. Les personnes âgées déplacées et réfugiées sont également souvent confrontées à une situation d'insécurité économique, de logement inadéquat et de discrimination.

Homophobie et transphobie

78. Les personnes âgées qui sont lesbiennes, gays, bisexuelles, transgenres ou intersexes font face à de multiples types de discrimination qui ont une incidence sur leur droit à un logement convenable⁸¹. Elles sont victimes d'une double stigmatisation liée à la fois à l'âge et à l'orientation sexuelle ou l'identité de genre. Elles sont beaucoup plus exposées à l'isolement social, à l'insécurité financière, au sans-abrisme et aux problèmes de santé⁸². Face à de telles attitudes, certaines personnes âgées lesbiennes, gays, bisexuels, transgenres et intersexes ont décidé de garder leur

⁷⁷ A/HRC/48/53, par. 55 à 57.

⁷⁸ Contribution d'AGE Platform Europe, page 11 ; et Agence des droits fondamentaux de l'Union européenne, « 80 % des Roms sont exposés au risque de sombrer dans la pauvreté, selon une nouvelle enquête », communiqué de presse, 29 novembre 2016.

⁷⁹ Contribution de la Commission philippine des droits humains.

⁸⁰ Agence des droits fondamentaux de l'Union européenne, « *Shifting Perceptions: Towards a Rights-Based Approach to Ageing* » (Luxembourg, Office des publications de l'Union européenne, 2018).

⁸¹ A/74/181, par. 46 à 48.

⁸² A/HRC/48/53, par. 58.

orientation sexuelle ou leur identité de genre privée tout au long de leur vie, afin de se sentir plus en sécurité dans leur environnement⁸³.

79. Les règles administratives qui régissent les établissements de soins peuvent ne pas reconnaître l'orientation sexuelle ou l'identité de genre des personnes et refuser d'accueillir des couples de même sexe dans la même chambre. Les personnes âgées lesbiennes, gays, bisexuels, transgenres et intersexes vivant dans des établissements de soins peuvent être victimes de discrimination de la part du personnel et des autres résidents qui ont des préjugés et des stéréotypes à leur égard⁸⁴. Dans de telles situations, certaines personnes âgées peuvent décider de vivre avec des proches, qui ne sont pas nécessairement plus ouverts à leur orientation sexuelle et à leur identité de genre⁸⁵. Dans certains cas, elles peuvent être contraintes de quitter leur propre maison suite à des menaces de leurs proches ou de leurs voisins⁸⁶.

IV. Réaliser le droit à un logement convenable pour les personnes âgées

80. Dans le but d'assurer la réalisation du droit à un logement convenable pour les personnes âgées et de trouver de nouvelles solutions de logement adaptées à l'âge et inclusives, l'Experte indépendante souhaite souligner quelques exemples d'options de logement qui ont été portées à son attention, à la fois par les recherches et les contributions reçues.

A. Vivre chez soi et dans la communauté

81. La plupart des logements déjà construits sont inadaptés aux besoins des personnes âgées, en particulier celles à mobilité réduite ou handicapées, et la construction de nouveaux logements ne représente qu'une infime proportion du parc disponible⁸⁷. Nombre de pays ont mis en place des programmes visant à soutenir financièrement l'adaptation des logements afin d'améliorer la capacité des personnes âgées à rester autonomes et indépendantes chez elles et de promouvoir un vieillissement sain et actif⁸⁸.

82. Si la plupart des personnes âgées préfèrent vieillir chez elles, l'une des conditions pour qu'elles puissent le faire est d'avoir accès à une série de services pour les aider dans leurs activités quotidiennes, comme les soins, l'assistance, la livraison de nourriture, l'hygiène, le nettoyage de la maison, les courses, les petites réparations et les soins médicaux.

83. En outre, des adaptations pourraient être requises pour rendre la maison sûre et faciliter la mobilité des personnes âgées, notamment par l'utilisation d'équipement d'assistance. Le logement des personnes âgées ne doit pas être considéré comme une simple habitation, mais comme un centre où sont centralisés les soins de santé et les services sociaux⁸⁹.

84. Certaines personnes âgées sont intéressées par d'autres formes de logement qui favorisent l'accroissement des interactions sociales, tout en préservant leur autonomie

⁸³ Contribution de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México.

⁸⁴ Contribution d'AGE Platform Europe.

⁸⁵ Contribution de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México.

⁸⁶ Contribution de la Commission philippine des droits humains.

⁸⁷ Contribution d'AGE Platform Europe.

⁸⁸ Contribution de l'Allemagne.

⁸⁹ Housing Europe Observatory, « Ageing well at home », Housing in the Post-2020 EU Series, vol. 5, mai 2021.

et leur indépendance et en facilitant l'accès aux services requis⁹⁰. Il peut s'agir d'un logement partagé qui combine des pièces d'autonomie de vie et communes avec un soutien formel fourni par les autorités ou un soutien informel fourni par les voisins et la communauté. Ce type de logement présente l'avantage de favoriser les relations sociales et de réduire la solitude et l'isolement des personnes âgées, et les soins sont intégrés dans la communauté, sur place ou dans le quartier⁹¹.

85. La conception inclusive joue un rôle important dans l'interaction. Une étude a révélé que la conception physique des appartements individuels et le niveau de proximité entre les résidents étaient des facteurs essentiels à la promotion des relations de bon voisinage. Les environnements extérieurs sont également essentiels pour que les résidents se sentent inclus dans la vie de leur logement communautaire et pour améliorer leur bien-être⁹².

Partage de logement et logement multi ou intergénérationnel

86. Certaines personnes âgées partagent leur maison surdimensionnée avec d'autres personnes de tous âges ayant besoin d'un logement, comme des étudiants⁹³. Dans certains cas, la personne hébergée paie un loyer réduit ou tient compagnie et fournit des services aux personnes âgées qui l'ont hébergée. Ce concept de partage des charges a pour effet positif de renforcer les contacts sociaux. Dans son rapport mondial 2021 sur l'âgisme, l'Organisation mondiale de la santé indique que le contact intergénérationnel est une intervention très efficace pour le risque de comportement âgiste contre les autres et la probabilité d'âgisme intériorisé⁹⁴. Les espaces et les services devraient également être conçus de manière à permettre aux membres de différentes générations de se rencontrer et d'interagir ensemble.

Logement en milieu de soutien

87. Les logements en milieu de soutien ou foyers d'accueil sont des logements construits spécialement pour permettre aux résidents âgés de vivre de façon autonome, avec un accès à l'aide et aux services. Il s'agit de plusieurs logements fournis dans un seul complexe. Les services peuvent inclure un système d'alarme permanent et des installations sur place telles qu'une buanderie, des installations communes et des activités sociales. Les personnes âgées devraient avoir accès à des activités et des ressources supplémentaires dans la communauté au sens large⁹⁵.

Logement en copropriété

88. Par rapport à d'autres formes de logement communautaire et foyers d'accueil, le logement en copropriété pour personnes âgées est organisé et autogéré par ces personnes, ce qui leur permet de prendre le contrôle de leur vie en ce qui concerne le logement et de définir ses caractéristiques en fonction de leurs préférences et de leurs besoins en tant que citoyens actifs. Étant donné que les personnes âgées forment un groupe très hétérogène, il existe autant de formes de logement en copropriété pour personnes âgées que de projets. L'objectif commun est de combiner l'autonomie individuelle et la solidarité collective entre les résidents. Cette souplesse permet

⁹⁰ Siobhan Fox et autres, « Exploring the housing needs of older people in standard and sheltered social housing », *Gerontology and Geriatric Medicine*, vol. 3 (2017).

⁹¹ Alex Benzie et autres, « Alternatives to long-term care and housing : an environmental scan », 14 avril 2020.

⁹² Contribution de Paul Willis, professeur associé en travail social et gérontologie sociale à l'école d'études politiques de l'université de Bristol, Royaume-Uni.

⁹³ Contribution d'AGE Platform Europe.

⁹⁴ Voir également [A/HRC/48/53](#), par. 29 et 92.

⁹⁵ Fox et autres, « Exploring the housing needs of older people ».

d'exprimer les préférences spécifiques des personnes, ce qui peut s'avérer très utile pour les membres de groupes de genres, sexuels ou religieux ou de minorités culturelles, qui peuvent être confrontés à la discrimination dans d'autres contextes et se sentir plus à l'aise en vivant parmi les membres de leur propre groupe.

Villes et collectivités adaptées aux personnes âgées

89. En 2006, l'OMS a lancé un projet sur les « villes-amies des aînés », afin de déterminer comment les villes pourraient mieux intégrer les personnes âgées. Les domaines à prendre en considération sont le logement, le transport, la participation, les services de santé, l'inclusion sociale, l'information et les espaces extérieurs⁹⁶.

B. Lutter contre le sans-abrisme

90. Les mesures visant à lutter contre le sans-abrisme vont du logement et des abris temporaires aux solutions plus permanentes. Les solutions de logement temporaire peuvent jouer un rôle important en fournissant un milieu de soutien où les personnes âgées sans abri peuvent recevoir des soins urgents et une assistance sociale pour préparer leur intégration dans la communauté et la transition vers un logement permanent⁹⁷.

C. Solutions intelligentes et numériques

91. Les solutions et technologies numériques peuvent contribuer à une autonomie de vie pour les personnes âgées, à domicile ou au sein de la communauté. C'est le cas des technologies d'assistance telles que les appareils auditifs ; les logiciels de synthèse vocale utilisant la reconnaissance optique de caractères pour les personnes malvoyantes ; les dispositifs de reconnaissance de la parole ; ou les dispositifs d'urgence reliés à un centre d'appel, que les personnes âgées peuvent utiliser en cas de problème ou pour surveiller leur santé⁹⁸. Toutefois, la technologie peut également être une source d'exclusion sociale si les personnes âgées ne savent pas comment utiliser les solutions et technologies numériques.

92. La technologie des maisons intelligentes peut également améliorer l'autonomie et l'indépendance des personnes âgées et faciliter la réalisation de leur droit à un logement convenable en permettant l'automatisation des tâches domestiques, une communication plus facile et une sécurité accrue. La possibilité d'accéder à divers services ou d'effectuer des démarches administratives en ligne peut faciliter la vie des personnes âgées, notamment lorsqu'elles vivent dans une zone mal desservie par les services et les transports. Malgré ses avantages, la technologie de la maison intelligente présente plusieurs défis relatifs à son utilisation, notamment son accessibilité financière et technique et le risque qu'elle peut représenter pour la vie privée de la personne qui l'utilise.

⁹⁶ Organisation mondiale de la Santé (OMS), *Guide mondial des villes-amies des aînés* (Genève, 2007). Voir aussi [A/HRC/30/43](#), par. 58 à 62, 109 et 111 ; et OMS, *Rapport mondial sur le vieillissement et la santé* (Genève, 2015), chap. 6.

⁹⁷ Contributions de l'Italie, du Centro Internacional de Longevidad Brasil et de l'Australie occidentale.

⁹⁸ Thomas Tannou et autres, « Effectiveness of smart living environments to support older adults to age in place in their community : an umbrella review protocol », *BMJ Open*, vol. 12, n° 1 (2022).

V. Conclusions et recommandations

93. Pour assurer l'exercice par les personnes âgées de leur droit à un logement convenable, les États ont la responsabilité de promouvoir des communautés et des environnements inclusifs et adaptés à leur âge et de fournir un éventail de services d'appui qui favorisent leur dignité, leur autonomie et leur indépendance, afin de leur permettre de rester à leur domicile, en tenant compte de leur volonté et de leurs préférences individuelles⁹⁹. Les États sont en outre tenus de protéger les personnes âgées contre les expulsions. La lutte contre l'âgisme, la discrimination fondée sur l'âge et les formes de discrimination croisée, y compris la discrimination fondée sur le genre, le handicap, la race, l'origine ethnique, le statut de migrant, l'orientation sexuelle et l'identité de genre, la religion ou l'appartenance à une communauté autochtone, qui aggravent la situation des personnes âgées, est une obligation fondamentale des États qui est réputée être d'effet immédiat¹⁰⁰.

Instrument juridique international contraignant

94. Les États devraient adopter un instrument international juridiquement contraignant relatif aux droits humains des personnes âgées afin de combler les lacunes recensées en matière de protection des personnes âgées, notamment leur droit à un logement convenable. Les personnes âgées, les organisations qui les représentent, les organisations de la société civile et les institutions nationales des droits de l'homme doivent être véritablement associées à l'élaboration d'une telle convention

Cadre juridique et politique générale

95. Les États doivent prendre toutes les dispositions utiles pour que la discrimination fondée sur l'âge et l'âgisme soient interdits, y compris dans les lois relatives au logement. En outre, les États devraient prendre des mesures pour éliminer l'âgisme et la discrimination fondée sur l'âge qui empêchent les personnes âgées d'avoir accès aux ressources économiques et autres, notamment aux services financiers, à la terre, à un logement convenable et au droit à l'héritage.

96. Les États devraient prendre toutes les dispositions utiles pour que leurs institutions nationales des droits de l'homme et les organes de contrôle indépendants chargés de faire respecter les droits des personnes âgées disposent de ressources suffisantes pour surveiller et recevoir les plaintes relatives aux violations des droits économiques, sociaux et culturels des personnes âgées, y compris leur droit à un logement convenable. Ils devraient également avoir le pouvoir d'offrir des recours et de mener des enquêtes, ainsi que de formuler des recommandations.

97. Les lois ou pratiques qui permettent la prise de décision substitutive, notamment dans le contexte d'un placement forcé en institution, doivent être abrogées et remplacées par des lois garantissant une prise de décision accompagnée, comme le prévoit la Convention relative aux droits des personnes handicapées.

98. Toutes les lois, politiques et stratégies doivent promouvoir le droit des personnes âgées, en tenant compte de la grande diversité qui caractérise le

⁹⁹ Résolution 48/3 du Conseil des droits de l'homme.

¹⁰⁰ Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et Programme des Nations Unies pour les établissements humains, *Le droit à un logement convenable*.

troisième âge, pour choisir où, avec qui et de quelle manière elles souhaitent vivre, comme le prévoit le droit international et, en particulier, la Convention relative aux droits des personnes handicapées.

Soutien aux autres formes de logement

99. Les personnes âgées, malgré leurs handicaps, ne doivent pas être placées de force en institution ou dans des établissements de soins. Les États doivent prendre des mesures appropriées pour transformer les formes institutionnelles de soins en des environnements qui permettent aux personnes âgées de conserver leur droit de prendre leurs propres décisions, ainsi que leur autonomie et leur indépendance, dans le but de mettre fin au placement en institution. Un financement adéquat doit être fourni pour garantir la disponibilité d'un soutien et de services adaptés aux personnes âgées à domicile et au sein de structures locales. Les politiques et mesures qui autorisent la ségrégation spatiale des personnes âgées doivent être abolies.

100. Les soins de longue durée et les services palliatifs doivent garantir et respecter le droit des personnes âgées, qu'elles soient handicapées ou non, à vivre de manière autonome dans la communauté, ce qui peut se faire dans différents cadres : à leur propre domicile : dans un cadre familial : dans un logement partagé : dans un contexte multigénérationnel : ou dans un large éventail de solutions de logement accompagné.

101. Les États sont tenus de fournir des logements adaptés aux besoins et aux droits des personnes âgées, en plus des solutions traditionnelles de soins à domicile ou de soins de longue durée dans des résidences collectives. Les espaces et les services devraient être conçus de manière à permettre aux personnes de différentes générations de se rencontrer, d'échanger et d'apprendre les unes des autres.

102. Les États devraient donner la priorité à l'adaptation des logements déjà construits pour les rendre conformes et adaptés à l'âge. Cette démarche devrait être complétée par l'adoption de caractéristiques de conception dans les nouvelles constructions qui garantiraient l'adaptation facile des logements à mesure que les besoins de leurs habitants évoluent.

Accès à la justice

103. Les États doivent mettre en place des mécanismes de réparation efficaces et permettre aux personnes âgées d'accéder à la justice en cas de violation présumée de leur droit à un logement adéquat pour cause de discrimination fondée sur l'âge. Cette obligation inclut l'accès à l'aide juridictionnelle et aux services d'accompagnement ainsi que l'existence de procédures judiciaires accessibles et tenant compte de l'âge. La sensibilisation peut jouer un rôle dans la prévention et la réparation des violations, en mettant en évidence les conséquences de la discrimination fondée sur l'âge ainsi que les dispositions légales en vigueur et les formes de recours judiciaires et autres disponibles.

104. Des services de conseil et de consultation adaptés aux personnes âgées devraient être mis à disposition pour contribuer à la sauvegarde de la sécurité économique des personnes âgées, notamment en ce qui concerne les demandes de prestations sociales et les conseils en matière de dettes et d'énergie.

Discriminations croisées ou multiples

105. Les États sont tenus d'éliminer toutes les lois, politiques et pratiques relatives au logement qui perpétuent les discriminations fondées sur l'âge, le

genre, le sexe, la race, l'origine ethnique, la religion, le handicap et toute autre situation. L'âgisme et les facteurs croisés doivent être pris en considération dans les lois et politiques visant à lutter contre la discrimination, notamment en ce qui concerne le droit à un logement convenable.

106. Les lois qui perpétuent la discrimination à l'égard des femmes en matière de propriété et d'héritage doivent être abrogées. Les pratiques coutumières qui désavantagent les femmes âgées doivent être éradiquées et des mesures de prévention et de protection solides doivent être adoptées, par exemple en ce qui concerne l'accaparement des terres. Les États sont tenus d'éliminer les pratiques nuisibles, la violence et la spoliation de biens fondées sur le genre et d'engager les poursuites voulues.

Sécurité de l'occupation

107. Les États sont tenus d'adopter des mesures pour lutter contre le sans-abrisme et pour protéger les personnes âgées contre les expulsions. En cas d'expulsions, les États devraient prendre toutes les mesures utiles pour garantir la disponibilité d'un logement de remplacement convenable, la réinstallation ou l'accès à des terres productives, en particulier dans les situations de crise, comme lors de la pandémie de COVID-19.

Disponibilité des services

108. Les États devraient investir dans des infrastructures et services accessibles, abordables, intégrés et de qualité pour toutes les formes de soins qui reposent sur le consentement libre et éclairé, sans aucune discrimination, qui privilégient les services à domicile et de proximité et prennent en considération les questions de genre.

109. Les États devraient fournir aux personnes âgées une connexion Internet suffisante, y compris dans les zones rurales, renforcer leur compétence numérique et leur donner les moyens d'utiliser les technologies numériques. Les solutions numériques liées au logement des personnes âgées devraient fournir une assistance technique accessible à toutes et tous.

Capacité de paiement

110. Compte tenu du risque accru de pauvreté de nombreuses personnes âgées et du coût du logement dans les zones urbaines, les États sont tenus de prendre des mesures adéquates pour adapter les prix des logements à la capacité de paiement des éventuels occupants. Les États ont la responsabilité de veiller à ce qu'un logement convenable soit disponible ou fourni aux groupes qui éprouvent les plus grandes difficultés et qui ont du mal à subvenir à leurs besoins. La mise en œuvre de mesures d'incitation fiscale devrait également être envisagée pour encourager les acteurs privés à construire des logements sociaux. Les États devraient également envisager d'exiger un certain pourcentage de logements économiques pour les personnes âgées lors de l'approbation de tout nouvel aménagement public ou privé.

111. L'accessibilité financière du logement peut également être favorisée par l'amélioration des revenus des personnes âgées, par exemple en augmentant leurs salaires, en réévaluant leurs pensions ou en leur permettant de continuer à travailler après l'âge de la retraite. En permettant aux personnes âgées d'accéder à l'emploi, il est possible d'améliorer leur capacité à payer leur loyer ou leur hypothèque et à subvenir à leurs besoins en matière de réparation, d'entretien et d'adaptation du logement.

112. L'accès aux services financiers contribue également à l'accessibilité financière du logement. Dans le cadre de leur responsabilité d'éliminer la discrimination fondée sur l'âge, les États devraient supprimer les obstacles empêchant l'accès des personnes âgées aux prêts bancaires et autres biens et services financiers. Dans le cas des personnes âgées qui sont propriétaires de leur logement, mais dont les revenus sont insuffisants pour couvrir leurs frais de subsistance, y compris l'entretien de leur logement, les services publics et autres dépenses, les États devraient envisager la mise en place de dispositifs qui permettraient aux personnes âgées d'avoir accès à la valeur nette de leur logement à des conditions équitables et raisonnables.

Habitabilité

113. Les États sont tenus d'adopter des mesures visant à adapter les logements aux changements climatiques et à en atténuer les effets. Il peut s'agir d'un aménagement urbain et de cahiers des charges réglementant les constructions applicables aux nouveaux bâtiments ou d'un soutien financier pour les rénovations de logements. Les logements devraient être mieux isolés et mieux équipés, avec des conceptions, des matériaux et des équipements économes en énergie et en ressources, ce qui permettra également de réduire les coûts pour les personnes âgées.

114. Les autorités ont la responsabilité de prévenir et d'atténuer les effets des risques naturels, que ces catastrophes soient liées aux changements climatiques ou à d'autres causes (comme les tremblements de terre). Il est possible d'y parvenir par une planification territoriale et urbaine adéquate, en limitant l'habitat résidentiel aux zones non exposées aux risques, ou en construisant des infrastructures de protection, telles que des barrages ou des digues, ou en réaménageant les bâtiments dans le cadre de la reconstruction post-catastrophe pour les rendre plus résistants aux catastrophes et protéger ainsi la vie des occupants.

115. À la suite de conflits, de catastrophes ou de situations d'urgence, les programmes d'aide établis par les États doivent tenir compte des besoins en logement des personnes âgées. Il en va de même pour les programmes de coopération pour le développement des États.

Facilité d'accès

116. Les États devraient établir des normes garantissant la facilité d'accès du logement et de son environnement, en tenant compte des besoins des personnes âgées, et particulièrement des besoins des personnes âgées handicapées. Ces normes devraient s'appliquer aux nouvelles constructions d'installations ouvertes au public, ou aux logements individuels ou aux habitations collectives. Les politiques et les normes en matière de facilité d'accès devraient également être intégrées dans l'aménagement de l'espace et l'architecture urbaine.

117. L'accessibilité peut être améliorée par des subventions permettant aux personnes âgées d'adapter leur logement à leurs besoins et de le rendre plus sûr et plus confortable, ou par un soutien financier et le remboursement total ou partiel par l'assurance maladie publique des appareils et accessoires fonctionnels qui améliorent la mobilité et l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées et leur permettent de vivre de manière autonome.

118. L'accessibilité des espaces ouverts au public est une autre responsabilité des autorités qui adoptent des mesures pour permettre un milieu favorable.

L'aménagement de l'espace et la conception environnementale des villes en tiendront compte, de manière à supprimer les obstacles à la mobilité et à l'accès.

119. Les États devraient exiger du secteur du logement privé qu'il prenne en considération les besoins des personnes âgées lors de la construction de nouveaux logements, notamment en matière de facilité d'accès.

120. Les États devraient veiller à ce que tous les nouveaux aménagements résidentiels publics et privés soient soumis et respectent l'exigence de conception universelle, et puissent être facilement modifiés pour inclure toute adaptation qui répondrait aux besoins des personnes âgées et des autres personnes ayant des besoins particuliers. Les États devraient également adopter des mesures visant à garantir l'application de ces exigences aux rénovations substantielles de logements déjà construits, lorsque cela est possible, et encourager cette application, le cas échéant, en offrant des incitations financières.

Emplacement

121. Les États sont tenus de garantir que les personnes âgées ont accès à des logements situés dans des zones disposant de solutions de transport accessibles et durables, notamment dans les zones rurales.

Participation

122. Les États ont la responsabilité d'assurer la participation véritable des personnes âgées ou des organisations qui les représentent, de manière à intégrer leurs points de vue et leurs expériences lors de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques de logement aux niveaux national et infranational, par exemple aux niveaux provincial et local. La création de comités ou de conseils à différents niveaux, chargés de coordonner les relations avec les associations de personnes âgées, contribuerait à améliorer l'adéquation des politiques et de la planification.

Renseignements

123. Les personnes âgées devraient avoir accès à des renseignements sur les offres de logements adaptés à leur groupe d'âge. La fourniture de renseignements devrait également être accessible aux personnes âgées qui vivent dans des zones reculées ou qui ne parlent peut-être pas la langue nationale, par exemple, certains migrants âgés, les réfugiés ou les personnes appartenant à des minorités ou à des peuples autochtones. Ces renseignements devraient également être accessibles aux personnes âgées handicapées, notamment dans des formats faciles à lire et à comprendre, en langue des signes ou disponibles via des lecteurs d'écran.

Suivi et données

124. Les États devraient collecter et analyser des données et des informations ventilées concernant le logement, les conditions de vie et les régimes de protection sociale, ainsi que l'accès à une autonomie de vie, à l'aide et aux services, pour recenser les inégalités et les schémas de discrimination et de les rendre visibles, afin d'analyser l'efficacité des mesures visant à promouvoir l'égalité.

125. L'Experte indépendante recommande en outre aux programmes, fonds et organismes des Nations Unies d'inclure une approche fondée sur les droits humains et adaptée à l'âge dans toutes leurs actions relatives au droit au logement lorsqu'ils aident les États à mettre en œuvre et à intégrer des politiques et des programmes sur les stratégies de logement.

126. Les organes conventionnels devraient examiner de manière proactive la situation des personnes âgées en utilisant une approche fondée sur le cycle de vie, afin d'améliorer le suivi et l'exercice du droit à un logement convenable.
