

Le logement pour les personnes âgées : une question d'actualité



Parmi les 12,5 millions de personnes âgées de plus de 60 ans que compte la France, environ 6.6% ont besoin d'une aide pour accomplir les gestes de la vie courante. Les 2/3 d'entre-elles vivent à domicile ou en logement-foyer.

Ainsi, l'allongement de l'espérance de vie conduit à une augmentation du nombre de personnes dépendantes et rend nécessaire une intervention spécifiques afin de compléter l'action des familles. L'INSEE vient de démontrer qu'à l'horizon 2030, la Bourgogne serait même une des régions les plus "vieilles" de France avec quasiment 36% de plus de 60 ans.

Dans ce contexte, favoriser la création ou l'adaptation de logements permettant le maintien de l'autonomie est un des enjeux actuels des politiques de l'habitat.

Près de 3000 personnes concernées sur l'agglomération:

Entre 1990 et 1999, la population de plus de 60 ans a augmenté de 16% dans l'agglomération, représentant environ 3000 personnes.

Les plus de 75 ans représentent en 1999, 7% de la population totale des communes (INSEE 1999).

Le centre-ville de Chalon-sur-Saône enregistre une croissance de 7% des personnes âgées de plus de 60 ans. Les communes de la première couronne avoisinent les 39% d'augmentation et celles de la seconde couronne, 18%.

Le vieillissement de la population est plus marqué en première et seconde couronne de l'agglomération.

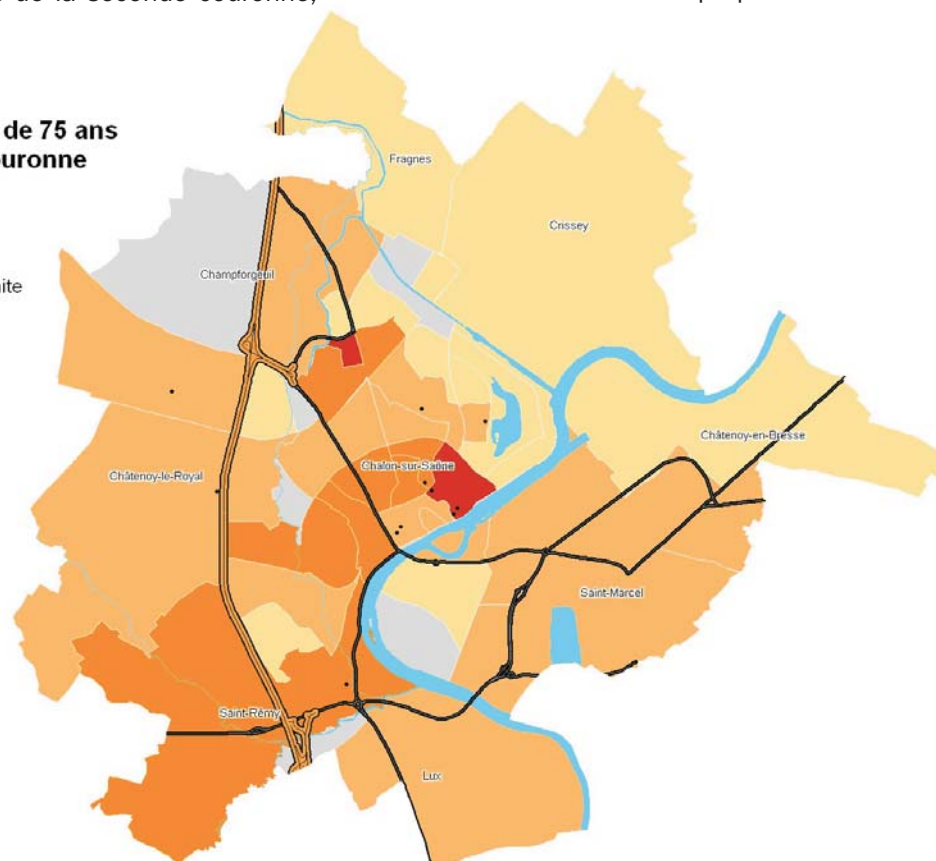
La carte ci-dessous montre que la population des plus de 75 ans ne vit pas obligatoirement en centre-ville, à proximité des services, des équipements souvent nécessaires au maintien de l'autonomie. Au contraire, ce sont dans les premières et secondes couronnes que résident une grande partie des plus de 75 ans.

Dès lors, la question de la mobilité ou encore des services de maintien à domicile est prépondérante.

Répartition des plus de 75 ans sur la première couronne



Maison de retraite



Les personnes âgées et leur logement :

C'est avant tout une majorité de propriétaires...

70% des 60-74 ans sont propriétaires de leur logement et 60% vivent encore en couple.

La situation des plus de 75 ans diffère puisque 60% d'entre eux vivent seuls, avec des ressources plus limitées.

Ainsi, l'accès à des logements adaptés est un véritable besoin pour le 4^{ème} âge puisque leur dépendance augmente alors que leurs ressources diminuent bien souvent avec la perte de leur conjoint.

Une présence dans le parc social HLM...

Les personnes âgées sont également présentes dans le parc social puisqu'elle représente aujourd'hui environ 12% des locataires et environ 14% de la demande locative social sur l'agglomération.

L'offre de logements adaptés :

Une offre spécialisée très présente avec les maisons de retraites...

Il existe une vingtaine d'organismes dans le Grand Chalon répartis sur 11 communes de l'Agglomération.

Un parc social encore très mal pourvu pour répondre à la demande...

Les bailleurs sociaux possèdent quelques logements adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite. Cependant l'offre est encore marginale.

En effet, lorsque l'on interroge les différents bailleurs présents sur l'Agglomération, on constate que la définition d'un logement adapté varie fortement, passant d'un logement véritablement aménagé à un logement doté d'une simple douche.

A titre d'exemple, l'OPAC 71 a eu en 2005 plus de 130 sollicitations sur le Département pour des logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite. 111 d'entre-elles ont été ou sont en cours de traitement.

Il existe aussi des logements-foyers. Ce n'est pas une maison de retraite puisqu'il s'agit d'un groupe de logements autonomes assortis d'équipements ou de services collectifs. C'est un logement HLM dont le loyer est à la charge des personnes âgées qui peuvent bénéficier de l'aide sociale et d'une aide au logement (APL, AL).

Qu'est-ce-qu'un logement adapté ? (ANAH)

Il y a trois thématiques importantes à prendre en considération lorsque l'on crée ou adapte un logement pour les personnes âgées :

Accéder au logement :

Des adaptations simples en matière d'éclairage, d'équipement des escaliers et des ascenseurs favorisent l'accès au logement et les circulations. Les parties communes sont bien souvent « oubliées » lors des adaptations alors qu'elles constituent un enjeu important en matière d'autonomie.

Adapter le logement :

Afin de circuler en sécurité, une attention particulière doit être portée sur les sols (type de revêtement, éviter les emmarchements ou les signaler...). Le cheminement doit être sécurisé, les obstacles supprimés...

Les ouvertures sont, elles-aussi, un élément important de maintien de l'autonomie dans le logement. En effet, les manipulations des fenêtres, des volets et des portes doivent être facilitées... (commandes électriques). Les installations électriques doivent être sûres et aisées (à bonne hauteur, facile d'accès...).

Utiliser les équipements :

Dans la cuisine, la salle de bain et les sanitaires, la position des éléments est au cœur de la réflexion ainsi que le choix d'un matériel facile d'utilisation (robinetterie). L'utilisation en position assise doit être facilitée.

La loi du 11 février 2005 sur l'accessibilité des bâtiments d'habitation. Qu'est ce que préconise la loi ?

Elle est applicable pour les travaux faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2007.

Pour les bâtiments d'habitation neufs collectifs ou individuels :

Ils doivent être construits et aménagés de façon à être accessible aux personnes handicapées quel que soit leur handicap (cheminements extérieurs, accès, éclairages, portes, dimensions des espaces et hauteurs d'atteinte, parties communes...).

Pour les bâtiments existants, plusieurs dispositions sont prévues pour assurer l'accessibilité en cas de travaux de modification ou d'extension : maintien des conditions d'accessibilité existantes, signalétique adaptée et détaillée pour les ascenseurs et les portes palières, les conditions d'adaptation des parties communes sont identiques à celles appliquées pour le neuf.

Les trois points à retenir :

- l'extension des dispositions à tous les types de handicaps,
- L'extension du champ d'application aux maisons individuelles,
- L'extension du champ d'application aux bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux.

Quelques opérations exemplaires :

Issy les Moulineaux :

Il s'agit d'une expérience de logements pour personnes âgées répartis au sein d'HLM classiques.

L'objectif général est de répondre à un double enjeu :

- gérontologique : « bien vieillir »,
- social : recréer les conditions d'une mixité sociale et générationnelle.

La résidence Chénier, composée de deux immeubles, comprend une cinquantaine de logements HLM parmi lesquels 15 logements adaptés, disséminés dans toute la structure.

Les logements adaptés sont réservés à des habitants de la commune âgés de plus de 60 ans, moyennement dépendants (GIR 3 et 4), répondant aux conditions de ressources exigées pour accéder à un logement HLM.

Les résidences sont situées au centre ville, à proximité des commerces, des services et des transports.

Les appartements adaptés sont tous aménagés aux normes « personnes à mobilité réduite ».

Les autres appartements sont classiques.

Une salle commune climatisée, louée par le CCAS à l'office HLM, est située entre les deux immeubles.

Une maîtresse de maison à plein temps est mise à disposition par le CCAS : contact quotidien avec les locataires âgés, aide aux démarches administratives, interface avec les services d'aide à domicile ou les services de soins, relations avec l'entourage, réchauffage et distribution des déjeuners, animation...

Le coût total de l'opération supporté par l'office HLM et le CCAS est de 6,4 M€.

Au final, les personnes âgées vivent dans une structure qui n'a pas été conçue seulement pour elles. La résidence ne véhicule donc pas l'image, de l'extérieur comme de l'intérieur, d'une structure d'hébergement collectif type maison de retraite. En ce qui concerne l'accompagnement, la maîtresse de maison assure les rôles déterminants d'écoute, d'animation et de vigie rompant ainsi avec l'isolement dont sont souvent victimes les personnes âgées.

On peut aussi noter que cette solution est moins onéreuse pour la collectivité qu'un placement en institution.



La Plaine normande :

La Plaine normande, une filiale de la Caisse des dépôts et consignations a lancé à titre expérimental en Normandie depuis le printemps 2005, un nouveau concept de logements locatifs entièrement pensés et adaptés aux modes de vie des personnes âgées à faibles revenus, intitulé : les « Papy Loft ».



Les maisons ont été construites de plain-pied et sont toutes mitoyennes (T2 et T3). Elles possèdent une petite terrasse et chacun a son garage.

La proximité des logements permet aux différentes locataires de "garder un œil" chez le voisin et améliore la sécurité des habitants. Une pièce commune complète les fonctions collectives du jardin.

De plus, tout a été pensé de manière à répondre aux contraintes des seniors en perte d'autonomie : mobilité réduite, altération de la vision, perte de mémoire, etc. Enfin, de manière à éviter l'isolement et à favoriser les liens intergénérationnels, les « Papy loft » doivent se trouver proche d'un centre ville, à moins de 300 mètres, afin que les locataires puissent bénéficier de la proximité des commerces, des services médicaux et sociaux.

La moyenne d'âge des premiers bénéficiaires est de 70 ans. On comptabilise 44% de couples et 56% de personnes seules.

Quant aux loyers, que l'on pourrait imaginer élevés compte tenu des équipements, sont compris entre 300 et 540 euros. Cette résidence est en réalité une HLM réservée et adaptée aux besoins des aînés. Pour y résider, il faut bien sûr répondre aux critères d'attribution des logements sociaux et avoir plus de 60 ans.

Le CLIC : des compétences locales aux services des personnes âgées

(Rencontre avec Mme Monique Maret, Direction des personnes âgées)

Le Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique est un lieu d'accueil, de conseil, d'orientation des personnes âgées et de prise en charge des situations complexes qu'elles peuvent rencontrer.

Il concerne un territoire élargi : Chalon-sur-Saône, Châtenoy-le-Royal, Champforgeuil, Saint-Marcel, Saint-Rémy.

Une recherche de solutions les plus adaptées à la personne...

Le CLIC constitue un centre d'accueil des personnes âgées et un centre de ressources pour les professionnels. Il intervient sur l'environnement global de la personne.

Les demandes concernent tant l'adaptation du logement de la personne, la recherche d'appartements adaptés ou encore les services à domicile. Le CLIC trouve de nombreuses solutions concernant les aides à domicile. Cela représente environ 34% de son activité globale.

Cependant, il est fort difficile de proposer des solutions satisfaisantes pour le relogement des personnes âgées dans des appartements adaptés et pour l'adaptation des logements existants.

Les dossiers concernant ces problématiques représentent seulement 0,57% du volume de leur activité. Les demandes sont pourtant bien plus nombreuses mais les solutions à proposer sont réduites.

... Malgré quelques points de blocages

Pour l'adaptation des logements existants dans le parc privé, le facteur bloquant demeure le coût financier des travaux. Beaucoup de locataires ne peuvent pas financer l'adaptation de leur logement.

Pour l'adaptation dans le parc social, le facteur bloquant est aussi financier. Les locataires obtiennent facilement les autorisations d'effectuer les travaux mais le bailleur ne s'engage pas financièrement. Les travaux sont encore trop souvent laissés à la charge du résidant.

Le dispositif mis en place par le Grand Chalon devrait permettre de déverrouiller la situation. Le CLIC souhaite que les bailleurs s'approprient ce fonds de concours afin de mieux répondre aux besoins des personnes âgées.

Enfin, le relogement des personnes âgées est limité par l'offre. Peu de logements répondant aux capacités des personnes sont sur le marché.

Les nouvelles opérations de construction de logements neufs, en centre-ville, doivent intégrer quelques logements adaptés. La création de l'offre doit se situer sur ce type d'opérations puisque malgré la qualité des foyers-logements, ils sont trop souvent assimilés à des institutions. La mixité est un critère important.

L'action du Grand Chalon :

La politique de l'habitat engagée par Le Grand Chalon a pour objectif de répondre aux besoins spécifiques en matière de logement des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Le but étant de favoriser la création d'une offre adaptée, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, tant sur l'offre nouvelle que sur l'offre existante.

Aujourd'hui, l'attention est portée sur les logements sociaux. Un fond de concours est donc mis en place afin de faciliter le montage d'opérations destinées au logement social des personnes âgées.

Adaptation des logements existants :

L'action vise à prendre en charge 20% des coûts de travaux d'adaptation, effectués à l'intérieur du logement.

Le plafond de l'aide du Grand Chalon ne pourra excéder 1000 € par logement et sera limitée, chaque année, à 8 logements par organisme.

Les travaux devront être soumis à l'avis d'un ergothérapeute, notamment lorsqu'un locataire est déjà en place.

Développement d'une offre nouvelle adaptée :

L'action vise à prendre en charge une partie des surcoûts lors de la construction.

L'aide du Grand Chalon sera de 600 € par logement neuf pour une adaptation légère, et de 1000 € pour une adaptation lourde.

Les plans projetés du logement devront être soumis à l'avis d'un ergothérapeute.

Les logements financés en travaux lourds devront impérativement être réservés à des personnes autonomes, bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), aux titulaires d'une carte d'invalidité ou aux familles avec un enfant de moins de 18 ans reconnu par la Commission Départementale d'Education Spéciale (CDES).

Le fond de concours aura permis en 2005-2006 le financement de 6 logements sociaux adaptés répartis comme suit : 2 logements adaptés à Chalon-sur-Saône, 2 à St-Marcel et 2 à St-Rémy.

