

*La Communauté de communes Nive Adour, par délibération du 25 octobre 2007, s'est engagée dans la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, pour une durée de 6 ans.*

*Dans ce cadre, la création d'un observatoire Habitat, doit permettre à la collectivité de disposer :*

- *d'un outil de connaissance, d'analyse et de débat autour d'indicateurs permettant une vision actualisée des besoins en logement sur son territoire ;*
- *d'un dispositif de pilotage stratégique de la mise en œuvre des actions du PLH, en mesurant ses impacts et en apportant à chacun des éléments d'explication de la politique publique.*

*Cet observatoire se veut être un outil fiable, pluraliste par les thèmes qui y sont abordés, pédagogique, partenarial et pérenne dans sa mise en œuvre.*

## LE LOGEMENT FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : QUELLES ÉVOLUTIONS POUR QUEL PUBLIC?

Le vieillissement de la population française aura vocation à s'accélérer dans les prochaines décennies, en raison de l'avancée en âge de la génération du baby-boom et de l'augmentation de l'espérance de vie. En France, les plus de 60 ans devraient doubler entre 2000 et 2050, les plus de 75 ans devraient tripler dans la même période, et les plus de 85 ans, quadrupler.

Le territoire de Nive Adour est concerné par cette tendance : si la part des plus de 60 ans (seuil utilisé pour définir l'entrée dans la catégorie des «personnes âgées») représentait 16,9 % de la population en 1990, elle était de 22 % en 2007 (contre 28 % sur le département), soit 1 500 personnes supplémentaires sur l'ensemble de l'intercommunalité en 17 ans.

La problématique du vieillissement et de la perte d'autonomie, qui apparaît autour de 80-85 ans, fait partie de l'un des enjeux majeurs du territoire : les besoins et souhaits de ces ménages ont fortement évolué, impactant les stratégies résidentielles et influençant de ce fait directement sur la demande de logements, tant en quantité (augmentation de petits ménages et donc de petits logements) qu'en qualité.

L'intercommunalité est amenée à se poser la question sur les conditions de vie actuelles et à venir des seniors, ainsi que de leur intégration aujourd'hui et demain dans la société.

Il devient nécessaire d'anticiper ces besoins et attentes, et mener une politique de développement de l'offre de logements au sein d'une réflexion d'aménagement du territoire, en lien étroit avec la politique de gérontologie locale.

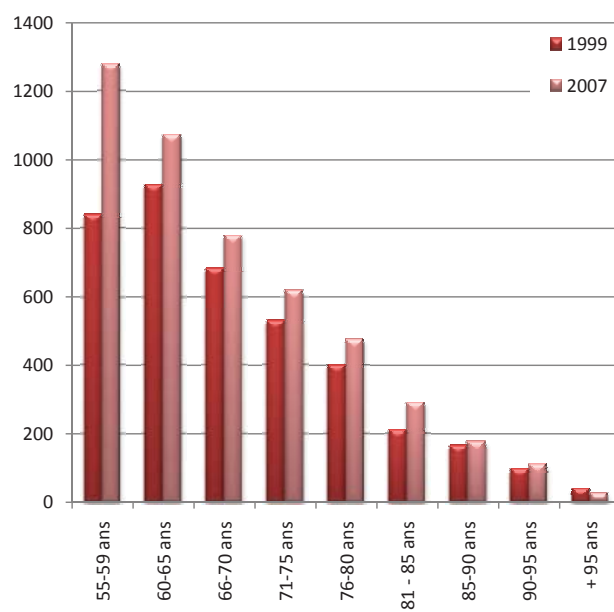
# LES PERSONNES ÂGÉES : UNE POPULATION EN FORTE AUGMENTATION QUI GÉNÈRE DE NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENTS

Entre 1990 et 2007, le nombre de personnes âgées de plus de 60 à 75 ans a augmenté de + 68 %, soit 1 020 personnes supplémentaires, sur l'ensemble du territoire, tandis que celles âgées de plus de 75 ans a augmenté de 67 %, soit 470 personnes supplémentaires. Les plus de 60 ans représentent ainsi en 2007, 2 530 personnes et les plus de 75 ans, 1 180 personnes, soit 21,6 % de la population totale.

On observe ainsi que la tendance actuelle montre qu'à l'horizon 2020, l'augmentation des 80 ans et plus sera supérieure à celle des 60-79 ans.

Cette évolution sociétale interpelle d'une part, de manière globale, sur les besoins croissants en logements adaptés ou spécifiques qu'elle peut générer et, d'autre part, sur la place et le rôle que prendront les « aidants familiaux » (*l'âge moyen en 2007 est de 64 ans*) dans la société. Ces derniers auront vraisemblablement une moindre implication auprès des personnes âgées, du fait de leur mode de vie qui évolue (âge de la retraite retardé, mobilité géographique accentuée, recomposition familiale, évolution des comportements), accentuant de ce fait fortement les besoins d'accompagnement social et médical.

Evolution des personnes de plus de 55 ans entre 1999 et 2006



## Des retraités majoritairement propriétaires occupants, aux stratégies résidentielles différenciées

Sur l'ensemble du territoire, les retraités sont majoritairement propriétaires occupants de leur logement (89 % des plus de 60 ans en 2007, contre 75 % pour les Pyrénées Atlantiques). Seuls 8,3 % sont locataires d'un logement (contre 21% pour le département).

### Evolution des statuts d'occupation sur Nive Adour :

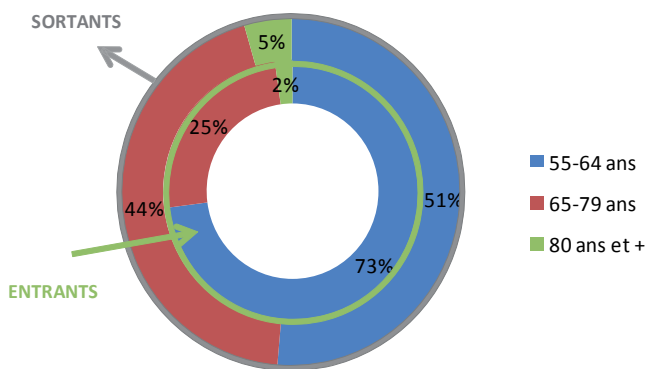
	60-74 ans		75 ans et +		Total 2007		Total 1999	
propriétaire occupant	1435	92,2%	716	83,7%	2151	89,2%	1596	89,1%
locataire privé	18	1,2%	50	5,8%	68	2,8%	128	7,1%
locataire HLM	75	4,8%	58	6,8%	133	5,5%	10	0,6%
autres	28	1,8%	31	3,6%	59	2,4%	67	3,7%
<b>Total Nive Adour</b>	<b>1556</b>	<b>100%</b>	<b>855</b>	<b>100%</b>	<b>2411</b>	<b>100,0%</b>	<b>1801</b>	<b>100%</b>

Cependant, les mobilités résidentielles observées entre 2002 et 2007 ainsi que l'évolution des statuts d'occupation selon les tranches d'âges révèlent des parcours et stratégies résidentiels très diversifiés.

On observe ainsi deux principaux temps forts :

- le passage à la retraite, où la mobilité reste forte. Entre 2002 et 2007, 51% des plus de 55 ans qui ont quitté le territoire avaient entre 55 et 64 ans, contre 44 % pour les 64-79 ans et 73 % de cette même classe d'âge y sont entrés. Cette mobilité est principalement motivée par la quête d'une meilleure qualité de vie et de confort.
- le décès du conjoint, l'isolement, les premières dépendances vis-à-vis des services médicaux et des difficultés à occuper un logement de façon autonome, autour des 75-80 ans. Ainsi, sur Nive Adour, la part de ménages locataires d'un logement double entre 60-75 ans et 75 ans et + (elle passe de 6 % à 12,6 %). Ces ménages souhaitent occuper un logement correspondant davantage à leurs besoins (logement de plus petite taille, éventuellement localisé à proximité de services et commerces, adaptés à leur situation).

Mobilités résidentielles des ménages de plus de 55 ans sur la CC Nive Adour entre 2002 et 2007



### Une part de retraités qui se paupérise et qui souhaite occuper un logement locatif public

De manière générale, entre 1999 et 2007, le nombre de locataires de plus de 60 ans d'un logement dans le parc locatif public est en forte augmentation sur le territoire (en 2009, les plus de 65 ans représentent 4 % des demandeurs).

Si cela reste à mettre au regard de la production de ce type de parc, relativement récente sur Nive Adour, elle révèle cependant la fragilité financière dans laquelle se retrouvent ces ménages (baisse de leurs revenus et renchérissement des prix du logement).

Le rapport 2010 sur l'état du mal-logement en France de la Fondation Abbé-Pierre souligne la précarité de plus en plus grande des personnes âgées. Ce phénomène s'accompagne d'une dégradation des conditions d'habitation et d'un recours plus fréquent à une occupation d'un logement dans le parc public. Cette forte demande traduit une précarisation économique de ces propriétaires occupants (majoritairement veufs ou veuves), qui peinent à survivre avec une pension de reversion. Le logement social apparaît alors, pour ces retraités paupérisés, comme un recours (bien souvent le seul), en l'absence d'autres possibilités.

### Le vieillissement de la population, un double défi pour les bailleurs sociaux

Les bailleurs publics sociaux sont confrontés à l'heure actuelle, d'une part, à la nécessité de répondre aujourd'hui aux besoins générés par le vieillissement des locataires présents dans leurs parcs et, d'autre part, à une croissance de retraités paupérisés qui ne trouvent pas de solution dans le parc privé, ce qui génère de vrais problèmes de gestion patrimoniale liés à ces nouvelles demandes (accessibilité, sécurité, équipements techniques...).

Enfin, la faible mobilité résidentielle des seniors entrave également la fluidité du marché et contribue, de fait, au net ralentissement de la rotation du parc : les personnes âgées occupent depuis plusieurs années des logements trop grands, ce qui pose la question de les reloger, pour offrir ces logements aux familles avec enfants en demande d'occupation.

## DES STRUCTURES ET DES MODES D'ACCUEIL ENCORE INSUFFISANTS

En fonction du parcours de vie de la personne, plusieurs types d'établissements et d'accueils existent :

**Le logement-foyer :** établissement conçu pour accueillir des personnes âgées valides n'ayant besoin d'être aidées qu'occasionnellement. Les logements sont indépendants les uns des autres, avec un espace de vie commun.

**Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),** également présentés sous le terme de maisons de retraite, assurent l'hébergement et la prise en charge des personnes âgées à travers la mise en oeuvre d'un certain nombre de prestations et de services. La plupart des maisons de retraite sont dites aujourd'hui «médicalisées». Dans ce cas, elles disposent des financements nécessaires de l'assurance maladie pour effectuer sur place les soins de base. Les EHPAD sont des établissements publics (gérés le plus souvent par une commune) ou privés à but non lucratif (associations) ou privés à but lucratif. Les établissements publics et un grand nombre de privés sont habilités à l'aide sociale. Dans ce cas, les résidents disposant de faibles ressources peuvent bénéficier d'une prise en charge partielle des frais de séjour.

**Les lits d'hébergement temporaires :** limité dans le temps, ce type d'hébergement s'adresse à des personnes âgées dont le maintien à domicile est momentanément compromis.

Maison de retraite Harriola, Saint Pierre d'Irube  
48 lits EHPAD / 15 studios en foyer logement / 3 lits d'hébergement temporaire

## zoom sur...

Interview de Mme GUERIN, directrice adjointe de l'EHPAD HARRIOLA

Construit sur un terrain communal en 2004 par l'Office 64 (qui bénéficie d'un bail à construction avec la collectivité), cet établissement se situe à proximité immédiate du centre-ville de Saint Pierre d'Irube et bénéficie d'une desserte en transport en commun. « *Nos patients apprécient ce côté « ville à la campagne »* souligne Mme Guérin.

En choisissant d'implanter la crèche, à côté de la maison de retraite, la collectivité a souhaité décroiser les générations et rompre l'isolement des personnes âgées. « *Cela nous a permis d'organiser de nouvelles animations, de nouvelles activités, tant pour les enfants que pour nos résidents, qui sont ravis de pouvoir vivre ces moments de partage* », explique Mme Guérin.

Cet établissement public, géré par l'association ADAPA, propose actuellement 69 places :

- 15 sont réservées en foyer-logement (les personnes sont autonomes, et bénéficient de l'ensemble des services de la structure - repas, pièces communes, animation.. -
- 45 lits médicalisés - dont 10 lits réservés pour les patients ayant la maladie d'Alzheimer -
- 6 places en accueil de jour ;
- 3 lits d'hébergement temporaire.

Un projet d'extension de l'établissement est en cours (28 lits supplémentaires, dont 14 lits réservés pour les personnes atteintes d'Alzheimer).



Les différentes évolutions sociétales ont des répercussions directes au sein de la structure. « Depuis quelques années déjà, commente Mme Guérin, nous observons une réelle évolution dans les profils des personnes qui arrivent dans notre établissement : si l'âge moyen d'entrée dans notre structure reste stable (en moyenne, 84 ans), les dépendances sont de plus en plus psychiques plutôt que physiques, ce qui nécessite des prises en charge différentes, tant d'un point de vue médical (cela demande des effectifs de personnel plus importants), que d'un point de vue des compétences du personnel (accompagnement plus lourd de la personne) ».

D'autre part, Mme Guérin constate que « la demande varie également au profit des lits en hébergement temporaire : les personnes âgées restent plus longtemps chez elles, pour des raisons budgétaires principalement, et les proches, avec ce type d'occupation, peuvent souffler un peu dans la garde de leurs parents, ou partir en congés ». Le foyer logement assure, quant à lui, une fonction importante dans le parcours de vie de la personne : « c'est une formule intéressante pour ceux qui sont valides et actifs, mais qui n'ont plus envie de vivre chez eux pour des raisons diverses, explique Mme Guérin. Cependant, pour des raisons de coûts - Il faut compter environ 1 200 € - ce type d'hébergement est difficilement accessible pour tous, bien que les bas revenus peuvent bénéficier d'une prise en charge par l'aide sociale après étude de la demande ».

Il permet à la personne âgée de se reposer après une hospitalisation, de prendre en charge une personne dépendante, le temps de l'hospitalisation du conjoint aidant, de préparer la personne âgée à une éventuelle entrée définitive en établissement.

Les places en accueil de jour permettent d'accueillir pour une ou plusieurs journées par semaine, des personnes âgées vivant à leur domicile. Durant leur séjour, elles participent aux activités thérapeutiques et aux animations.

Sur le territoire de Nive Adour, la capacité d'accueil totale (tous types de structures confondus) en 2009 est d'environ 160 places (4 200 pour le bassin de vie). Ainsi, le secteur de Nive Adour offre 187 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans, contre 110 places pour l'aire urbaine.

Trois établissements se partagent cette offre : la maison de retraite «Les Pins», (EHPAD privé, de 75 lits) et la maison de retraite «Harriola» (EHPAD public, de 69 lits) localisées à Saint Pierre d'Irube; la maison de retraite «Le Broy» située sur la commune d'Urt (établissement privé, 13 lits).

Si l'intercommunalité semble relativement bien équipée en offres d'hébergement pour les personnes âgées par rapport aux territoires voisins, le taux d'occupation actuel (l'ensemble des structures affiche un taux supérieur à 90 %), ainsi que le nombre croissant de demandes sont révélateurs du manque de places par rapport à la demande potentielle.



## LE MAINTIEN A DOMICILE : LE CHOIX PRIVILÉGIÉ DES PERSONNES ÂGÉES

Malgré les problèmes de perte d'autonomie qu'entraîne le vieillissement, les personnes âgées souhaitent se maintenir dans leur logement de plus en plus longtemps.

Dans son rapport « *Vivre chez soi* » présenté en 2010, Mme Nora BERRA, secrétaire d'Etat en charge des aînés, rappelle que plus de 90% des personnes âgées de plus de 60 ans vivent à domicile et l'immense majorité d'entre eux souhaitent vivre chez eux le plus longtemps possible.

L'une des actions du PLH actuellement en cours concerne le développement de l'offre de logements adaptés (action n°7 : coordination avec les opérateurs sociaux et les promoteurs privés, pour la création ou la réservation de logements adaptés en rez-de-chaussée, près des centres-bourgs).

## ZOOM SUR...

**Entretien avec M. DOYHENARD, élu à l'action sociale et à la Solidarité, mairie de Saint Pierre d'Irube**

« *Les collectivités ont un rôle à jouer en fédérant les acteurs au niveau local, en initiant des partenariats et en lançant des politiques de soutien communes ou complémentaires* », explique M. Doyhénard. Dans ce cadre, « *le CCAS de Saint-Pierre d'Irube, a développé depuis le début des années 2000, différents services d'aides pour les personnes âgées : création des services mandataires et prestataires d'aides à la personne, portage de repas à domicile, télé-alarme..* », complète-t-il.

« *Les personnes en situation d'isolement sont de plus en plus nombreuses sur notre territoire, et les différentes aides que l'on peut apporter pour assurer et garantir le maintien à domicile de ces personnes sont primordiales* » explique M. Doyhénard. « *Ce contact régulier, et de proximité, effectué auprès de ces personnes âgées permet de tisser ou de maintenir le lien social : il est nécessaire d'aider ces personnes à continuer à s'impliquer dans leur environnement, dans la vie locale. Cela se traduit également par la production et la mise à disposition de logements qui soient réellement adaptés - et pas seulement adaptables - sur le territoire, qui puissent offrir aux personnes âgées et /ou handicapées une alternative à la maison de retraite* ». conclut-il.

### Le développement d'une offre adaptée au vieillissement de la population dans le cadre du schéma départemental gérontologique

Elaboré par le Conseil général et l'ensemble des partenaires gérontologiques en 2006 (et pour 5 ans), ce schéma établit ses orientations et actions autour de trois thèmes principaux en ce qui concerne l'habitat et l'hébergement :

- développer un service d'aide dans les actes de la vie quotidienne, en veillant à assurer une proximité avec ces personnes ;
- respecter le choix de la personne quant à son choix d'habiter (apporter une aide financière pour adapter le logement et améliorer le confort, assurer un accompagnement vers d'autres types de structures) ;
- adapter les EHPAD à l'évolution du vieillissement et de la dépendance.

Le Conseil général confirme ainsi, à travers ce schéma, sa volonté de soutenir et développer le maintien à domicile de ces personnes comme priorité.

# zoom sur...

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui a permis d'améliorer fortement le confort des propriétaires occupants âgés

Mise en place pour 3 ans (avril 2007 - mars 2010) sur une échelle de 24 communes, dont la Communauté de communes Nive Adour, cette OPAH a permis à 36 propriétaires occupants âgés de bénéficier d'aide à l'amélioration de leur logement.

L'évolution de la consommation des aides en faveur de l'adaptation du logement depuis les dernières années (42 % de l'ensemble des dossiers aidés dans le cadre de l'OPAH), témoigne de la volonté des personnes âgées d'être maintenues à domicile mais également de la relative pauvreté de ces ménages. Parmi la totalité des propriétaires aidés, 70 % d'entre eux avaient des revenus inférieurs à 10 500 euros par an.

## Le nouveau régime des aides de l'ANAH (applicable au 1er janvier 2011)

Le nouveau régime applicable aux propriétaires occupants (sous conditions) prévoit une hausse sensible des plafonds de travaux subventionnables jusqu'à 50 000€ HT, notamment pour lutter contre l'habitat indigne et très dégradé et la majoration de certains taux jusqu'à 50 %, en fonction de la nature des travaux ou de la perte d'autonomie des propriétaires occupants.

### Plafond des ressources 2011

nombre de personnes composant le ménage	ménages aux ressources très modestes (€)	ménages aux ressources modestes (€)	ménages aux ressources modestes/ plafond majoré (€)
1	8737	11358	17473
2	12778	16611	25555
3	15366	19978	30732
4	17953	23339	35905
5	20550	26715	41098
par personne suppl.	2587	3365	5175



AVANT

Exemple de travaux d'adaptations réalisés dans une salle de bain, permettant une meilleure accessibilité (Source : PACT-HD Pays basque, 2011)



APRES

### Plafonds et taux de subventions 2011

	ménages aux ressources très modestes	ménages aux ressources modestes	ménages aux ressources modestes/ plafond majoré
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT)	50%	50%	50%
Projet de travaux d'amélioration (plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT)	pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50%	50%
	pour l'autonomie de la personne	50%	35%
	autres travaux	35%	20%

## DÉVELOPPER UNE OFFRE COMPLÉMENTAIRE SUR LE TERRITOIRE, INTÉGRÉE DANS LES CENTRALITÉS EXISTANTES

### Rendre accessibles financièrement les logements

Il est essentiel de prendre en considération la fragilisation financière des personnes âgées, liées pour certaines à la faiblesse de revalorisation des retraites, ce qui nécessite de réduire la part du logement dans le budget (l'allocation solidarité est de 630 euros par mois en 2010).

En EHPAD, environ 80 % des personnes hébergées doivent compter sur leurs proches ou puiser dans leur patrimoine pour pouvoir financer leur prise en charge (données nationales, 2010).

Les risques de la désolvabilisation d'un certain nombre de personnes âgées doit, de ce fait, susciter une réflexion sur les types de logements à produire, qui seraient à même d'assurer un reste à vivre décent pour ces ménages.

### Pour une offre répondant à l'ensemble des besoins

Les collectivités peuvent agir, afin de concevoir des types de logements et d'hébergements, sur son territoire, de manière complémentaire. Plus ils seront variés, mieux ils répondront à des besoins eux-mêmes très différents selon le profil de la personne concernée (EHPAD, foyers-logements, résidences seniors, sous réserve que ces opérations soient intégrées dans un projet urbain, afin d'éviter la création d'une ségrégation sociale et générationnelle..),

### Mener une réflexion d'intégration urbaine de ces logements adaptés

Les besoins des personnes âgées sont multiples et l'offre à développer doit être menée au sein d'une réflexion urbaine plus large, afin de favoriser l'implantation de cette offre à proximité des services et commerces, en alliant une certaine liberté et indépendance de la personne.

A contrario, certains quartiers sont en cours de

«vieillessement», et il importe à la collectivité d'anticiper l'avenir de ces secteurs, en favorisant la mixité sociale et générationnelle. Les quartiers créés ou restructurés doivent permettre à chacun de vivre dans des territoires totalement accessibles. Les résidents doivent pouvoir vieillir à domicile dans un environnement sécurisant et offrant les services, soins, transports et commerces satisfaisants.

## zoom sur...

### Quelques exemples d'opérations

Le quartier « Génération », créé par la FEDOSAD (Fédération des oeuvres de soins à domicile) à Saint-Apollinaire, à proximité de Dijon :

Sur un terrain d'1,2 hectare au cœur d'un quartier de 730 logements, l'OPAC a réalisé 76 logements sociaux, réservés pour moitié à des personnes de plus de 60 ans et pour moitié à des familles avec enfants. Chaque locataire signe une charte l'engageant à s'intéresser à ses voisins.

A Mérignac, dans le quartier intergénérationnel des «Fauvettes», une résidence de 320 logements compte 45 appartements pour personnes âgées et 10 pour handicapés, localisés autour d'un pôle gérontologique.

La ZAC des «Sables», à Pulnoy (Meurthe-et-Moselle), est conçue comme un réseau qui comprend, sur un même site, un éventail de services et d'hébergements pour personnes âgées selon leur degré de santé et leur capacité financière. L'ensemble des offres fonctionne en chaîne (logements adaptés, résidence service, EHPAD, Cantou). Si la personne devient lourdement dépendante, elle pourra alors rester dans le même quartier.