



Oise-la-Vallée

LA LETTRE DU CLUB HABITAT

n° 3 NOVEMBRE 2013



Edito

Deux matinées par an, depuis 2010, Oise-la-Vallée réunit les acteurs publics et privés de l'habitat dans la vallée de l'Oise ; ceux-ci échangent sur leurs expériences, leur vision du marché immobilier, la demande sociale, l'adaptation de l'offre aux besoins, le foncier, la politique du logement, l'actualité réglementaire... C'est le Club de l'habitat.

Cette Lettre du Club rend compte de la dernière rencontre de mai 2013, consacrée à l'habitat des personnes âgées. Le vieillissement de la population induit des besoins croissants que l'offre actuelle ne pourra pas satisfaire. Par ailleurs, si les structures d'hébergement, comme les EHPAD, jouent un rôle certain pour les personnes dépendantes et malades, il s'agit de développer davantage les solutions contribuant au maintien à domicile : l'adaptation des logements existants et la réalisation d'un habitat adapté.

Loin de prétendre couvrir le sujet en une matinée, le club s'est fixé pour objectif de partager des connaissances et expériences sur la question du vieillissement et de l'habitat adapté.

Nous remercions les intervenants et participants du club, que nous invitons à se réunir en novembre 2013 autour du sujet de la réhabilitation des friches.

Cette lettre de l'habitat sera plus étoffée que les précédentes, car dans le contexte national de préparation de la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement, elle apporte, en plus de la restitution des échanges du 24 mai, quelques éléments de cadrage et de discussion.

Jean Claude Villemain

Président de l'Agence Oise-la-Vallée Maire de Creil

Philippe Marini

Sénateur - Maire de Compiègne
1^{er} vice-Président de l'Agence Oise-la-Vallée

n° spécial

HABITAT des personnes âgées

SOMMAIRE

- I Le vieillissement, un vaste chantier d'adaptations p. 2
- I Un aperçu des aides de l'ANAH dans l'Oise p. 4
- I Construction neuve : Gros plan sur 3 opérations isariennes p. 6
- I La politique spécifique destinée aux personnes âgées mise en œuvre par l'OPAC de l'Oise p. 7

REMERCIEMENTS

Marie-Claire Corniquet (CAL PACT) et Thibault Vandembesselaer (DDT Oise) pour les apports sur l'amélioration et l'adaptation des logements.

Jean-Claude Bille, pour la présentation de l'opération des Fauvettes,

Renza Fresch pour sa disponibilité pendant la préparation du Club de l'habitat et pour la note rédigée sur l'opération Béguinage de Venette,

Jean-Claude Pellerin, maire de Fitz-James pour sa disponibilité pendant la préparation du Club et Xavier Simmoneaux, architecte, venu présenter l'opération senior de Fitz-James.

Jean-Claude Diaz et Pierre Ferlin pour leur exposé sur la politique de l'OPAC de l'Oise.

CITATIONS DE LA RENCONTRE du 24 mai 2013

"Apporter un aménagement à la personne handicapée permet aussi une aide à l'aidant lui-même, qui est dans de nombreux cas le conjoint."

Mme Corniquet ■
CAL PACT

"Le montant total moyen d'intervention est de 10 000 euros/logement pour réaliser les travaux d'adaptation."

Mme Corniquet ■
CAL PACT

"L'habitat adapté, ce n'est pas une offre exagérée de services, c'est le respect de l'autonomie et de la convivialité"

M. Bille ■
Picardie Habitat

Aujourd'hui, entre le PLUS ou le PLAI d'une part et l'EHPAD d'autre part, l'alternative est serrée. Pour produire des opérations pour personnes âgées autonomes, les opérateurs sont forcés à des montages compliqués. Les financements de l'Etat devraient être assouplis et facilités pour faire de l'habitat adapté aux anciens (en particulier pour les deux 1^{ères} tranches d'âge)"

M. Bille ■
Picardie Habitat

"La loi de 2005 sur le handicap est une réponse de masse à des problèmes individuels"

M. Diaz, M Ferlin ■
OPAC de l'Oise

En matière d'habitat adapté pour les personnes âgées, l'OPAC milite pour plus de pragmatisme et plus de souplesse : "Il s'agit de trouver le juste équilibre entre accessibilité et préservation du capital physique des personnes âgées autonomes".

M. Diaz, M Ferlin ■
OPAC de l'Oise

LE VIEILLISSEMENT : UN VASTE CHANTIER D'ADAPTATIONS pour aujourd'hui et demain

Répondre aux besoins actuels et anticiper sur les besoins à venir

Compte tenu de la structure de la pyramide des âges et de l'allongement de la durée de vie, le vieillissement de la population est inéluctable et sera de plus en plus prégnant dans l'avenir. Les références et notes statistiques qui en témoignent sont foisonnantes. Contentons-nous de quelques repères. La France compte 5,5 millions de personnes de 75 ans et plus en 2010. Au cours de la dernière décennie, les effectifs de cette tranche d'âge ont gagné chaque année 92 000 personnes supplémentaires en moyenne.

En France et dans l'Oise, les proportions des plus de 75 ans au sein de la population totale sont équivalentes (autour de 8% de la population) mais leur nombre augmente sensiblement plus rapidement dans l'Oise.

La hausse de la population âgée mais valide va se poursuivre. Il en est de même pour la population âgée « dépendante » (à laquelle se cumulent bien souvent d'autres difficultés : financières, sociales...). ■

Face à l'ampleur du phénomène : le nécessaire maintien à domicile

Parce que les établissements spécialisés ne peuvent plus constituer la solution d'habitat unique au vieillissement, il convient de favoriser le maintien à domicile des ménages.

Cela passe bien entendu par l'**adaptation des logements**, mais aussi par :

- le développement des **techniques de l'autonomie**, de la **domotique**,
- le renforcement du secteur de l'**aide à domicile**,
- l'**évolution des mentalités**,
- l'**adaptation de la ville et de l'urbanisme**.

L'élargissement des questionnements et des moyens à mobiliser tend à s'imposer au-delà du strict logement ⁽¹⁾. Une loi est en préparation en 2013 sur l'adaptation de la société au vieillissement. Toutefois, la mise en œuvre du maintien à domicile n'est pas aisée, elle suppose notamment la coordination de politiques (habitat, social, santé...) aujourd'hui réparties entre divers acteurs : EPCI, Conseil général, Etat, Région. ■

(1) La prise de conscience n'est pas nouvelle. Depuis le Plan Vieillesse et Solidarité lancé par le gouvernement à la suite de la canicule de 2003, puis le Plan Solidarité grand âge en 2006, des réflexions et missions ministérielles se sont succédées, dont : le rapport Boulmier en 2009, la mission « Vivre chez soi » en 2010, et plus récemment, les rapports Broussy, Aquino et Pinville.)

LES PERSONNES ÂGÉES :
plusieurs âges et des besoins
qui évoluent dans le temps

LES « JEUNES SENIORS » ————— 60-75 ans
Vie autonome et souvent active

LES « SENIORS » ————— 75-85 ans
Age moyen de l'apparition des risques
ou des premières difficultés au quotidien

LES « ANCIENS » ————— 85 ans et +
Accentuation de la dépendance

“ En 1950, parvenu à l'âge de 60 ans,
on vivait en moyenne 16 années.

**En 2013, on vit, après 60 ans,
en moyenne 26 ans.**

Pendant longtemps, **la retraite fut**
le début de la fin de la vie.
C'est devenu aujourd'hui
le **début d'une nouvelle vie.**

**Une vie qui peut durer
20, 30, 40 ans et plus si affinités ”**

in Luc BROUSSY. - **Adaptation de la société au vieillissement
de sa population. France Année zéro !.** - janvier 2013

Quelles sont les dispositions actuelles, en matière d'habitat et d'urbanisme, qui contribuent au maintien à domicile des personnes âgées ?

Il existe des **dispositions réglementaires nationales** pour rendre les logements accessibles ou adaptés au handicap (loi de 2005 sur le handicap). En effet, outre les **bâtiments recevant du public** soumis à une obligation de mise en **accessibilité** (qu'ils soient nouveaux ou existants), les **bâtiments d'habitation collectifs** doivent aussi respecter des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite ; cette réglementation s'applique aux bâtiments d'habitation **neufs** ou faisant l'objet d'une **réhabilitation**. C'est le cas aussi de toute **maison individuelle** construite pour être **louée ou vendue**.

De plus, ces réglementations s'appliquent au **flux** (c'est à dire aux nouveaux bâtiments d'habitation) et non au **stock** de logements. Par ailleurs, les logements « adaptés » sont plus précisément des logements "PMR" ⁽²⁾, c'est-à dire pour des personnes à mobilité réduite. Il s'agit donc d'une **adaptation au handicap et non aux personnes vieillissantes**. Or, au-delà du vocabulaire, il y a des différences pratiques qui ne sont pas intégrées dans le dispositif d'aides publiques. Il est certes compréhensible, qu'en matière d'handicap, il existe des critères très stricts pour l'attribution d'aides à l'adaptation des bâtiments, des logements. En effet, certains handicaps empêchent par exemple le recours aux escaliers et nécessitent l'ascenseur. En revanche, un individu âgé peut monter aisément quelques marches, celles-ci contribuent même à l'activité physique quotidienne.

Une partie limitée de la population souffre d'un handicap sévère. En revanche, les besoins liés au vieillissement vont s'accroître et ne pourront être satisfaits par la réglementation et les seules aides liées à l'accessibilité et au handicap.

Parmi les **dispositions réglementaires locales**, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) doivent définir depuis 2005 « les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population ». Quant aux Plans locaux d'urbanisme (PLU), ils n'imposent pas de conditions spécifiques concernant les personnes âgées.

Des rapports et notes récents⁽³⁾ proposent que les PLU intègrent la définition de "*secteurs favorables à l'accueil des personnes âgées*".

Enfin, il existe aussi des **dispositions financières** : au travers des aides de l'ANAH (Agence pour l'Amélioration de l'Habitat) dans l'habitat privé, y compris conventionné. ■

(2) PMR : Personnes à Mobilité Réduite

(3) Rapport "Broussy" et notes du Centre d'analyse stratégique (CAS), récemment remplacé, en avril 2013, par le Commissariat général à la stratégie et à la prospective (CGSP)

ACCESSIBILITÉ

LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

■ **La loi du 11 février 2005** reconnaît l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

■ **Depuis le 1^{er} janvier 2007**, les textes d'application de cette loi ont ainsi rendu obligatoires des règles de construction et des prescriptions techniques qui imposent l'accessibilité des logements neufs mais aussi celle des logements existants dans lesquels sont réalisés des travaux.

DÉFINITIONS CLÉS

■ Qu'est-ce qu'un logement accessible ?

Les logements accessibles sont les logements respectant les nouvelles obligations du code de la construction et de l'habitation (articles R 111-18 et suivants), c'est-à-dire :

- qu'un cheminement extérieur et intérieur accessible permet d'atteindre la porte d'entrée du logement ;
- que la cuisine, le séjour, une chambre, un WC et une salle d'eau ont des caractéristiques dimensionnelles permettant leur utilisation ultérieure (moyennant des aménagements éventuels) par une personne handicapée..

■ Qu'est-ce qu'un logement adapté ?

Des aménagements sont parfois nécessaires pour adapter le logement aux besoins singuliers de la personne handicapée. Un logement est dit adapté lorsqu'il y a adéquation entre les capacités de la personne handicapée et les caractéristiques du logement pour que la personne puisse y vivre en toute autonomie.

source : MEDDTL. - *Personnes handicapées : l'accessibilité au logement*. - février 2011

L'enjeu de l'adaptation des logements existants

La France compte plus de 30 millions de logements. Environ 300 000 logements sont construits annuellement. Le taux de renouvellement est de l'ordre de 1% par an.

Ces chiffres résument à eux seuls l'enjeu d'adapter une partie importante des logements neufs au vieillissement, et plus encore la nécessité d'adapter le parc existant.

source : Luc BROUSSY. - *Adaptation de la société au vieillissement de sa population. France Année zéro !*. - janvier 2013

Entre un logement standard et adapté : un logement "pré-adapté" ou "adaptable".

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS EXISTANTS DANS LE CADRE DES AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT dans l'Oise

L'adaptation des logements dans le cadre de l'ANAH

Thibault Vandebesselaer, DDT Oise

L'adaptation des logements constitue l'un des 4 piliers de l'amélioration de l'habitat, au même titre que la résorption de l'habitat indigne, de l'habitat dégradé et les travaux d'économie d'énergie.

L'adaptation des logements du parc privé repose sur l'initiative privée. Bien qu'elle soit encouragée et facilitée dans le cadre des OPAH⁽⁴⁾ et dans les collectivités délégataires des aides à la pierre, elle progresse lentement, comparée aux besoins supposés (voir tableau ci-dessous).

En effet, l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) fait état de résultats très modestes, 25 dossiers « Travaux d'autonomie » ont été financés en 2012 dans l'Oise, contre 74 dans la Somme ou 100 dans l'Aisne. ■

QUELS BESOINS QUANTITATIFS DANS L'OISE ?

L'estimation n'est pas aisée, d'autant que tout ménage âgé n'a pas besoin d'une adaptation de son logement. Toutefois, voici quelques chiffres qui fournissent un ordre de grandeur pour le département de l'Oise :

environ **50 000** ménages de 65-79 ans

environ **20 000** ménages de 80 ans et +

source : Insee Recensement de la population 2010

Bilan 2012 des réalisations prioritaires - Parc privé⁽³⁾

Territoire	Logements indignes	Logements dégradés et très dégradés	Travaux d'économie d'énergie	⁽⁴⁾ Travaux d'autonomie
CA Compiègne	3	1	10	2
CA Beauvais	2	2	12	3
Oise hors délégation	4	4	56	20
Total Oise	9	7	78	25
Total Somme	18	49	112	100
Total Aisne	15	28	173	74
Total Picardie	42	84	363	199
Objectifs CRH fév. 2012	155	395	1 260	115
% réalisé en Picardie	27%	21%	29%	173%
% réalisé en France	32%	57%	38%	274%

Source : DDT Oise (extrait du tableau présenté au club de l'habitat)

⁽³⁾ Nombre de logements ayant fait l'objet d'une aide de l'Anah tous types de propriétaires confondus : propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

A ce bilan des réalisations 2012 en Picardie peut être ajoutée l'aide de l'Anah pour 142 logements en copropriété dans l'agglomération compiégnoise (travaux sur les parties communes).

⁽⁴⁾ Travaux pour l'autonomie de la personne : travaux qui "permettent d'adapter le logement et les accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap, en perte d'autonomie liée au vieillissement et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur (...)"



(4) OPAH = Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Le point de vue d'une intervenante de terrain

Marie-Claire Corniquet, CAL PACT Compiègne

Le CAL PACT intervient notamment dans l'OPAH ⁽⁵⁾ de l'Agglomération de la Région de Compiègne, en cours depuis 2010 et reconduite pour 2 ans supplémentaires jusqu'en 2015.

Voici le cadre d'intervention du CAL PACT concernant l'adaptation du logement au handicap :

Les aides de l'ANAH permettent de travailler sur le parc des logements privés : les propriétaires occupants mais aussi les bailleurs privés. Elles prennent en compte le handicap lié au vieillissement (maintien à domicile des personnes âgées) ou le handicap, quel que soit l'âge. Les aides sont soumises à plafond, un plafond aujourd'hui limité (2 400 euros/mois), mais amené à être revu à la hausse. La collectivité locale peut abonder les aides de l'ANAH. Dans tous les cas, le reste à charge doit rester supportable pour le bénéficiaire.

Avant l'obtention des aides, les préalables à fournir par le demandeur, sont nombreux :

- 1 vérification de la compatibilité avec les plafonds de ressources imposés ;
- 2 première visite préalable au domicile par l'opérateur ;
- 3 visite de l'ergothérapeute⁽⁶⁾ qui confirme le handicap (deux justificatifs du handicap doivent être fournis) et la pertinence du maintien à domicile ;
- 4 vérification du devis avec les prescriptions ;
- 5 instruction de la demande par l'ANAH, suivie ultérieurement par l'intervention d'entreprises compétentes.

Dans l'OPAH en cours dans l'ARC (août 2010-juillet 2013), le CAL PACT compte un total de 11 réalisations et 3 demandes en attente de financement. Dans les faits, le plus gros des travaux d'adaptation porte sur les sanitaires.

En synthèse, Marie-Claire Corniquet attire l'attention sur les aspects de la démarche qui pourraient être améliorés :

- la difficulté d'accès (dont le coût) à un ergothérapeute ;
- le dialogue avec la personne âgée parfois difficile ;
- l'aide résout un problème de handicap présent : le logement ne peut être adapté par anticipation du handicap, celui-ci doit être au contraire avéré ;
- l'information et la coordination entre les différents intervenants ne sont pas optimales ;
- 80% des demandes concernent les propriétaires occupants retraités. Ces ménages sont fragiles et ce sont aussi eux qui représentent la majorité des demandeurs d'aide liée à la précarité énergétique. ■

“ Apporter un aménagement à la personne handicapée permet aussi une aide à l'aidant lui-même, qui est le conjoint dans de nombreux cas. ”

“ Le montant total moyen d'intervention est de 10 000 euros/logement pour réaliser les travaux d'adaptation. ”

Adaptation des logements Synthèse des échanges

La réglementation nationale et les financements publics ne s'intéressent que partiellement et indirectement à la question du vieillissement dans l'habitat, au travers de l'accessibilité ou de l'adaptabilité au handicap.

En effet, selon la stricte application des critères, seuls les ménages dont le handicap ou la perte d'autonomie est avérée peuvent prétendre à une aide financière pour la réalisation de « travaux d'autonomie » de leur logement. Les ménages souhaitant anticiper sur leurs besoins futurs ne sont pas reconnus en tant que tels comme potentiels bénéficiaires. ⁽⁷⁾

L'intérêt de faire la distinction entre handicap et vieillissement mérite encore d'être souligné à l'occasion de la réhabilitation et mise en accessibilité d'un bâtiment de logements collectifs : l'ascenseur est indispensable pour un handicapé habitant au 1^{er} étage, il ne l'est pas pour une personne qui vieillit.

Les normes liées au handicap, tant en accessibilité qu'en adaptabilité, sont difficiles à généraliser à tous les bâtiments d'habitation existants (rigidité, surcoûts...). Un assouplissement de ces normes permettrait d'adapter un plus grand nombre de constructions. ■

(5) OPAH = Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

(6) Prestation préalable qui n'est pas prise en compte dans l'aide octroyée

(7) Toutefois, dans les faits et selon les cas, une souplesse peut être admise dans l'attribution des aides.

DES OPERATIONS RECENTES D'HABITAT ADAPTÉ AUX PERSONNES ÂGÉES DANS LA VALLEE DE L'OISE

En matière de logements neufs, le financement public pour l'habitat des personnes âgées s'applique dans le cas d'un établissement médicalisé, de type EHPAD.

Les autres aides sont celles habituellement octroyées sur des critères sociaux (de type PLAI). Autrement dit, comme pour l'amélioration de l'habitat, il n'existe pas d'aide publique spécifique pour l'habitat des personnes âgées valides.

Toutefois, afin de répondre aux besoins, des initiatives d'habitat adapté, financées au titre de l'habitat social, ont vu le jour dans l'Oise, dont les trois opérations présentées à l'occasion du club de l'habitat. Il s'agit d'opérations de petite échelle (14, 21 et 47 logements), intégrées au tissu urbain, dans des communes de 3 000 à 3 500 habitants :

■ OPÉRATION BÉGUINAGE

Venette
2008
SA HLM du Beauvaisis



■ LES FAUVETTES

Choisy-au-Bac
2013
Picardie Habitat



■ OPÉRATION SENOIRS

Fitz-James
livraison 2014
OPAC de l'Oise



POUR EN SAVOIR PLUS :
SE REPORTER
AUX FICHES DESCRIPTIVES
DE CHAQUE OPÉRATION
EN ANNEXE

LES CLÉS DE RÉUSSITE

D'UN HABITAT POUR PERSONNES ÂGÉES ?

Il faut des **logements adaptés**, mais pas seulement...

L'opération Béguinage de Venette constitue un **habitat** pour personnes âgées, au sens plein du terme. Après un recul de plus de cinq années, il paraît opportun de souligner les qualités de cette opération.

Sur le plan humain : les attributaires habitaient dans le bourg, ce qui limite la rupture des liens sociaux.

Renouvellement urbain et social : localisation de l'opération sur une friche. De plus, les grandes maisons libérées par les personnes âgées sont désormais occupées par des familles.

Petite échelle, voisinage proche, mélange des générations : 14 logements, dont 7 maisons conçues pour les personnes âgées, tandis que les autres sont pour des familles ou des petits ménages.

Localisation dans le bourg : en cœur de bourg, à proximité des commerces et de la ligne de bus. Sur la parcelle voisine, réalisation à la même période d'une opération comprenant un cabinet médical.

Un urbanisme pensé... : réalisation en même temps que deux opérations de logements voisines. Une harmonisation des projets, un effort d'insertion dans le tissu urbain existant, en évitant notamment la logique des lotissements clos (création d'une rue de desserte traversante). Aménagement d'une sente piétonne reliant le secteur et les jardins de la Maison Intergénération et sa bibliothèque.

... et qui connecte les habitants à la vie du bourg : les 7 maisons adaptées pour personnes âgées sont situées en front de rue et non en retrait.

Qualité des espaces bâtis : des maisons de bourg, attrayantes, en cohérence avec le tissu existant. Des éléments bâtis d'origine de la friche ont été réhabilités.

Un opérateur social : qui a accepté de relever le défi d'une petite opération atypique..., en tant que constructeur et gestionnaire.

Un loyer abordable : logement locatif PLAI.

VERS UNE POLITIQUE GLOBALE DE L'HABITAT DEDIEE AUX PERSONNES AGEES ?

Pierre Ferlin et Jean Diaz,
copilotes du pôle Habitat spécifique de l'OPAC de l'Oise

Une démarche, un état d'esprit

L'OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction de l'Oise) est doté d'un pôle Habitat Spécifique, qui a une double compétence de gestion et de maîtrise d'ouvrage, et dont un des axes concerne les personnes âgées. Ce pôle couvre des projets médico-sociaux, des résidences services, des logements adaptés.

Depuis 2010, l'OPAC s'est associé au **département de l'Oise** pour mener une étude sur « **Comment vivre en autonomie dans son logement le plus longtemps possible** ». L'OPAC a fait le constat que la plupart des seniors souhaitent vieillir à domicile dans un environnement confortable et convivial où toutes les générations sont présentes. Pour répondre à cette demande, l'OPAC a adhéré à l'association DELPHIS et à son **Label Habitat Senior Services (HSS®)** en 2013, afin de définir et mettre en œuvre une stratégie d'adaptation du parc de logements face au vieillissement. Il s'agit d'un concept global alliant équipement du logement et services. Ces services, qui sont proposés par le bailleur et les partenaires (communes, services de proximité, associations...), peuvent consister en une aide au petit bricolage, changement de consommable, animation sociale, information sur les services existants, aide aux démarches administratives...

Concernant les adaptations techniques des logements, le cahier des charges du label s'applique autant au patrimoine existant qu'aux constructions neuves.

L'OPAC a l'**objectif de labelliser 4 000 logements d'ici à 10 ans**. Le volume de logements à adapter a été défini à partir d'une grille de sélection (logements de types T2 et T3, situés au RDC ou 2^e et 3^e étages s'il n'y a pas d'ascenseur. De plus l'adaptation concerne au maximum 40% des logements par immeuble).

L'OPAC souhaite distinguer le handicap du vieillissement, tout en promouvant la mixité sociale et en développant des services personnalisés. Pour cela, une écoute des attentes et une offre de services individuels ont été mises en place afin de maintenir les personnes âgées à domicile ou d'accompagner au mieux le parcours résidentiel. ■

*Les partis pris
du label habitat seniors services :*
**- distinguer handicap et vieillissement,
- promouvoir l'intergénérationnel,
- développer un service personnalisé.**

*La loi de 2005 sur le handicap
est une réponse de masse
à des problèmes individuels*

En l'absence d'un financement pré-formaté, un partenariat financier a dû être trouvé

L'ensemble de la démarche est financé par l'Etat, le Conseil général, le CARSAT⁽⁸⁾, la caisse de retraite (via le CAL PACT).

Dans le détail, il a fallu trouver des mécanismes financiers compensatoires, comme celui qui facilite le déménagement des personnes âgées, en compensant la différence de loyer qui existe entre un logement ancien (inadapté et souvent trop grand) et un neuf adapté (plus cher).

Face à des aides financières institutionnelles principalement attribuées sur des normes liées au handicap plutôt qu'au vieillissement, l'OPAC milite pour plus de pragmatisme et une plus grande souplesse. « *Dans les faits, il s'agit en effet de trouver le juste équilibre entre accessibilité et préservation du capital physique des personnes âgées autonomes* ». ■

(8) CARSAT : Caisse d'assurance retraite et de santé au travail

SUGGESTIONS DE LECTURE

parmi les très nombreuses productions sur le vieillissement et l'habitat adapté

Adaptation de la société au vieillissement de sa population France Année zéro !

Luc BROUSSY
janvier 2013

Ce rapport, qui prend le parti de « voir plus loin, voir plus large », présente le maintien à domicile comme une priorité nationale à assumer et aborde l'ensemble des défis qui permettront de faire face au vieillissement : l'adaptation des logements, l'échelle du quartier comme sphère privilégiée pour le renforcement du lien social, l'adaptation de la ville et des documents d'urbanisme, le transport et la mobilité comme condition de l'autonomie, une solidarité entre des territoires qui seront inégaux face au vieillissement, des orientations économiques qui tireraient profit du vieillissement, dont les géron-technologies. Les derniers défis portent sur la gouvernance et l'accès du citoyen à ses droits (idée de guichet unique) et enfin sur le nécessaire changement de regard sur la vieillesse (droits, discrimination et représentations).

Vieillesse et espace urbain Comment la ville peut-elle accompagner le vieillissement en bonne santé des aînés ?

Centre d'analyse stratégique
La note d'analyse n° 323, février 2013
téléchargeable sur : www.strategie.gouv.fr

Bien vieillir à domicile : enjeux d'habitat, enjeux de territoires

Muriel BOULMIER
juin 2010

Muriel Boulmier, auteur du rapport « l'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique » publié en octobre 2009, a remis à Benoist Apparu douze propositions pour favoriser l'adaptation des logements au vieillissement de la population. Pour répondre aux aspirations des Français à vieillir à domicile (90% des personnes interrogées) et offrir aux personnes âgées la possibilité de vivre sans risques majeurs dans un habitat adapté, le rapport propose de mettre en oeuvre une politique de prévention des risques et de faire évoluer les dispositifs d'accompagnement de l'adaptation des logements.

Mission interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population
Luc BROUSSY - janvier 2013

Mission interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population
Janvier 2013

L'adaptation de la société au vieillissement de sa population :
FRANCE : ANNEE ZERO !

Luc BROUSSY
Conseiller Général du Val d'Oise
Maire adjoint de Courcelles
Directeur du Mansuet des Maisons de Retraite

Rapport à Mme Michèle DELAUNAY,
Ministre déléguée aux personnes âgées et à l'Autonomie

Centre d'analyse stratégique
LA NOTE D'ANALYSE
Question sociale

**Vieillesse et espace urbain.
Comment la ville peut-elle accompagner
le vieillissement en bonne santé des aînés ?**

En 2020, les personnes ayant 60 ans ou plus devraient représenter 21 % de la population française et celles âgées de plus de 70 ans, 13,6 % (contre respectivement 17 % et 9,6 % en 2007). Que les aînés restent en bonne santé ou dépendants, ils doivent rester à leur domicile, ce qui nécessite des politiques de prévention et de soutien. L'adaptation de l'espace urbain, au-delà de celle de l'habitat, est l'élément clé pour répondre à cet objectif.

Malgré que les actions des municipalités sont nombreuses au niveau international, notamment dans le cadre de l'initiative de l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) "Villes amies des aînés", l'analyse des bonnes pratiques en France et l'international permet d'identifier les principes caractéristiques d'une ville adaptée à une population vieillissante. C'est d'ailleurs une ville dense, qui réalise de multiples "retours à l'adaptation" pour assurer une forte visibilité des usages, qui incite les aînés à être actifs, à rester en bonne santé et à participer aux projets de leur milieu de vie. Cette note propose quelques pistes concrètes pour encourager les villes françaises à structurer dans la démarche OMS et à intégrer le défi de vieillissement participant ainsi au bien-être de tous.

RECOMMANDATIONS

- 1. Mettre en place au niveau des villes et des intercommunalités une démarche d'adaptation de l'espace urbain (habitat, transports, mobilité, santé, accessibilité et caractère accueillant des commerces et services)
- 2. Renforcer les capacités de transport notamment l'échange social, santé, etc.) afin de les mutualiser pour différents types de publics.
- 3. Prioriser dans chaque ville un recensement des zones favorables au vieillissement. Concentrer dans ces zones les opérations d'adaptation des logements. Travailler à la densification de l'espace.
- 4. Soutenir la création d'une association des "Villes françaises amies des aînés" - regroupant les villes déjà inscrites dans la démarche OMS et associant des représentants des usagers - capable de promouvoir et de diffuser un soutien méthodologique aux nouvelles villes candidates.

www.strategie.gouv.fr

POUR POURSUIVRE LA REFLEXION SUR L' HABITAT ADAPTÉ POUR PERSONNES ÂGÉES...

Eligibilité : mieux cerner les ménages âgés de fait « exclus » de l'habitat adapté ?

Financements : comment assouplir les critères d'aides à l'adaptation des logements ? Comment faciliter le financement des opérations d'habitat adapté pour les personnes âgées ?

DES DOCUMENTS DISPONIBLES SUR www.oiselavallee.org

■ N'hésitez pas à consulter notre site internet pour (re) découvrir l'*obserVallée* n°11 de mars 2012 sur *Le défi du vieillissement dans la vallée de l'Oise*.

obserVallée
Le défi du vieillissement dans la vallée de l'Oise

Onse-la-Vallée
AGENCE D'URBANISME
ET DE DEVELOPPEMENT
DE LA VALLÉE DE L'OISE

LES 3 AGES DES PERSONNES ÂGÉES

Avec l'allongement de l'espérance de vie, l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) définit 3 profils présentant des besoins spécifiques et des besoins contrastés de plus en plus affirmés.

Personnes de 75 ans et plus
Actives et de bonne santé, elles ont des besoins en matière de logement, de services, de transports, de santé, de sécurité, de soutien social et de participation à la vie sociale.

Personnes de 70 à 74 ans
Elles ont des besoins en matière de logement, de services, de transports, de santé, de sécurité, de soutien social et de participation à la vie sociale.

Personnes de 65 à 69 ans
Elles ont des besoins en matière de logement, de services, de transports, de santé, de sécurité, de soutien social et de participation à la vie sociale.

Illustration : 75% par des personnes âgées de 75 ans et plus appartenant à une catégorie de revenus inférieurs à 1000 euros par an.



LE DEUXIÈME RENDEZ-VOUS DE L'ANNÉE : le 26 novembre 2013
Au programme : la reconversion de friches urbaines, la préservation de leur qualité architecturale d'origine et des exemples de friches reconverties en logements...
Contact OLV : Maqali DELBOUILLE-CARPENTIER : 03 44 28 58 63

Directrice de la publication :
Pascaline POUPINOT
Rédaction : **Laurence BIVILLE, Romain BAPTISTE**
Réalisation : **Virginie MORIN-MAUBOUSSIN**
N° ISSN : 2114-2785