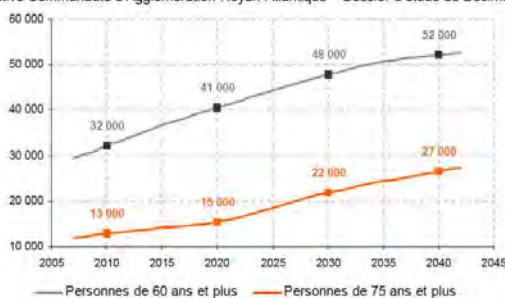


ATELIER 2 : Le vieillissement de la population, quels impacts sur l'offre de logements ?

Population âgée, qui vieillit

Population de 60 ans et plus (Source : Insee)	CA Royan Atlantique			France métropolitaine 2010
	Variation 1999-2010	2010		
60-74 ans	+3 717	19 166	24%	14%
75 ans et plus	+3 790	12 825	16%	9%
Total	+7 507	31 991	40%	23%

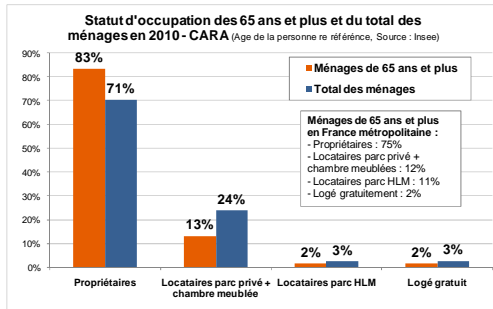
Population âgée de 60 ans et plus et de 75 ans et plus – Prospective Insee, Omphale 2010 (Source : Insee – Extrait de « Etude Diagnostic et Prospective Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Dossier d'étude du Déclinal n°339 »)



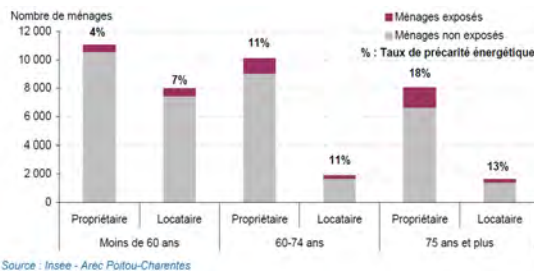
Source : Insee, Omphale 2010

- **4 habitants sur 10 sont âgés de 60 ans et plus en 2010.**
- **Un phénomène de vieillissement qui devrait se poursuivre : +9 000 habitants de 60 ans et plus entre 2010 et 2020, dont +2 000 de 75 ans et plus (selon Omphale Insee).**
- **D'où un accroissement des besoins spécifiques en :**
 - Services.
 - Logements adaptés.
 - Structures d'hébergement : pour maintenir le taux de places d'hébergement actuel (pour personnes âgées de 75 ans et +), les besoins seraient de l'ordre de :
 - Horizon 2020 : +160 places
 - Horizon 2030 : +1000 places

Maintien à domicile



Exposition des ménages à la précarité énergétique selon l'âge de la personne de référence du ménage et le statut d'occupation (Source : Insee – Arcs Poitou Charentes – Extrait de « Etude Diagnostic et Prospective Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Dossier d'étude du Décimal n°339 »)



Agglomération Royan Atlantique – Etude pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat - Séminaire habitat - 28 octobre 2014 - Page 31



- **83 %** des ménages de 65 ans et plus sont **propriétaires occupants**.
- Des personnes âgées qui souhaitent **vivre à domicile** le plus longtemps possible.
- De 2008 à 2013, **85 logements de propriétaires occupants ont bénéficié des aides de l'Anah** visant l'autonomie de la personne.
- Des **besoins en adaptation des logements**, mais qui s'expriment parfois difficilement (résistance au changement, méconnaissance des dispositifs...).
- Des **ménages âgés exposés à la précarité énergétique**.
- **Demande locative sociale en février 2014 : 38 candidats** présentent un handicap.
- Parc locatif social : **un parc adapté et / ou accessible, encore faible, mais qui s'étoffe petit à petit**. Pour Habitat 17 : 49 logements (soit 7% de son parc) sont adaptés ou adaptables.
- Présence de **services de maintien à domicile** : associations, CCAS...

Structures d'hébergement

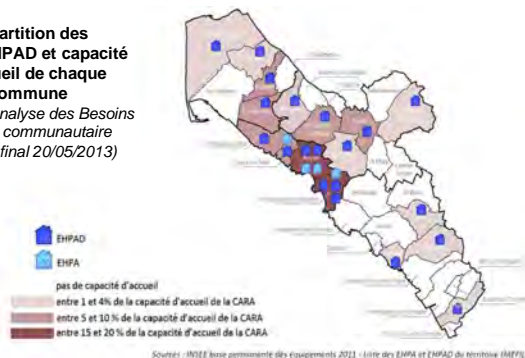
Schéma départemental 2011-2016 (1) :

- Taux d'équipement en EHPAD (2) en 2010 : Pays Royan - Marennes - Oléron : 131,3 (Charente-Maritime : 122,2)
- Moyenne des places disponibles (EHPAD + EHPA) janvier-juillet 2010 : Pays RMO : 135 (31 % du département)
- EHPAD : Part des lits en EHPAD privés à but lucratif en 2010 : Pays RMO : 56 % (Charente-Maritime : 52%)
- Part des lits habilités à l'aide sociale en EHPAD en 2010 : Pays RMO : 30,6 % (Charente-Maritime : 35,4 %)
- Prix moyen d'hébergement en EHPAD privés à but lucratif : Pays RMO : supérieur de 51 % à celui des structures publiques

(1) Source : schéma départemental en faveur des personnes âgées (2) moyenne des lits autorisés pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus - Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Répartition des EHPA/EHPAD et capacité d'accueil de chaque commune

(Source : analyse des Besoins sociaux communautaires Rapport final 20/05/2013)



Agglomération Royan Atlantique – Etude pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat - Séminaire habitat - 28 octobre 2014 - Page 32



Pays Royan-Marennes-Oléron :

- **Un taux d'équipement en EHPAD** supérieur à la moyenne départementale. Et un nombre de places disponibles (EHPAD + EHPA) relativement élevé en 2010.
- Poids important de **structures privées : des prix élevés**.

CARA :

- 26 structures d'hébergement pour personnes âgées, totalisant de l'ordre de **1700 places (installées)** en 2013.
- **Multiplication des résidences seniors type « senioriales »** : opérations de défiscalisation, qui pratiquent, le plus souvent, des tarifs très élevés.
- Apparition de **quelques difficultés d'occupation dans certains foyers logements**.

Opérations en cours de réalisation et en projet

- **Opérations de logements plus particulièrement destinées aux personnes âgées en cours de réalisation et en projet :**

Parc privé :

- Etaules : foyer logement de 16 logements + dans le secteur « Les Niels » 10 à 15 logements saisonniers + accession + logements sociaux.
- Royan : Résidence Royance de 112 logements + Résidence rue du Clouzit de 52 logements, pour seniors.
- Médis : Résidence Les Senioriales de 57 logements.
- Floirac : village intergénérationnel.

Parc locatif social :

- Habitat 17 : au total dans les 6 opérations en cours ou en projet à Royan, 74 logements sur 193 seront adaptés ou adaptables PMR (personne à mobilité réduite).
 - Atlantic Aménagement souhaite développer le label HSS (Habitat Senior Services), mais aucun projet n'est actuellement envisagé sur la CARA.
- « **Silver Economie** » : des groupes de travail sont mis en place pour développer ce champ de l'économie. Objectifs : mettre au point une grille commune sur le repérage des travaux dans les logements, travailler avec les artisans.

Le vieillissement de la population, quels impacts sur l'offre de logements ?

- ❑ Quels sont les **impacts du vieillissement sur les besoins futurs** et les enjeux de la « **Silver économie** » ?
- ❑ Quels moyens mettre en œuvre pour **favoriser le maintien à domicile** : adaptation des logements du parc existant privé et public, élargissement de l'offre nouvelle de logements adaptés, amélioration des performances énergétiques, développement des services... ?
- ❑ Quelles solutions face à la question de **l'accessibilité financière des personnes âgées aux structures d'hébergement** ?
- ❑ Quels pourraient être les **produits, classiques ou innovants**, à créer pour répondre aux différents types de besoins actuels et futurs : structures intergénérationnelles...

Synthèse des échanges

Restitution effectuée par Madame GOUGNON, déléguée communautaire au Programme Local de l'Habitat.

Quels sont les enjeux de la « Silver Economie » ?

- La « Silver Economie » est le champ de l'économie qui prend en compte les besoins, la sécurité, le confort et le bien-être liés à l'avancée en âge. »
- **Deux groupes de travail ont été créés récemment :**
 - L'un porte sur la **réalisation d'une grille d'identification des besoins en travaux** dans les **logements** des personnes âgées et des familles.
 - L'autre est constitué par un **groupe d'artisans, de professionnels du bâtiment. Ce groupe travaille sur les aménagements à réaliser dans les logements**, l'objectif étant de garantir une prestation adaptée, pas trop chère.
- Les groupes conjoints ont commencé à travailler sur un schéma commun pour croiser la demande et l'offre et pour que les personnes âgées soient mises en position d'accéder aux dispositifs d'aide.
- **Un plan d'action va être mis en place dans les mois qui viennent.**
- La « Silver Economie » constitue un gisement d'emplois important.
- C'est un domaine à développer.

Maintien à domicile et structures d'hébergement : un rapide bilan

- **Les habitants originaires de la CARA souhaitent, pour beaucoup, vivre à domicile. Mais le maintien à domicile se heurte parfois à certaines difficultés essentiellement liées :**
 - **À leur logement** qui devient trop grand, mal adapté, et qui est « vétuste » dans certains cas.
 - **Au manque de connaissance des aides existantes favorisant les travaux d'adaptation des logements**, malgré toute la communication qui est faite.
 - **Au manque d'accompagnement**, en l'absence de la famille, pour aider les personnes à concrétiser les projets lorsqu'elles ont pris connaissance des aides existantes : nécessité d'un lien. Il s'agit d'assurer un suivi, un maillage humain. Peut-il y avoir une personne référente CARA qui ferait le lien avec l'Anah par exemple ?
 - **Au niveau de ressources des personnes** qui ne peuvent pas toujours payer les travaux d'adaptation nécessaires. **Le PACT de la Charente Maritime préfinance les travaux** des personnes qui bénéficient des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et du département.
 - **A l'insuffisance de services dans certaines communes.**
- **Aujourd'hui, différentes possibilités d'habitat s'offrent aux personnes vieillissantes :**
 - **Rester dans leur logement sans réaliser les travaux d'adaptation nécessaires**, ce qui engendre parfois des mises en danger des personnes.
 - **Rester dans leur logement et réaliser les travaux d'adaptation nécessaires** lorsqu'elles le peuvent financièrement : douche, domotique...
 - **Quitter leur logement pour un logement plus adapté** : plus petit, mieux localisé par rapport aux services...
 - **Intégrer un foyer logement.**
 - **Intégrer un EHPA ou un EHPAD.**
- **Demeure la problématique cruciale du coût des travaux d'adaptation des logements, des services, des structures d'hébergement : coût pour la personne et pour la collectivité.**

Maintien à domicile et structures d'hébergement : des solutions

Face à la multitude des situations, parmi lesquelles :

- plus ou moins grande réduction de la mobilité des personnes,
 - plus ou moins grande dépendance,
 - niveaux de ressources : exemple de femmes seules dans le milieu rural agricole vivant avec 400 € par mois,
 - commune d'habitation : ville avec services, communes rurales sans services.
- **Il convient de multiplier, diversifier les réponses et ne pas faire supporter l'ensemble des coûts à la collectivité :**
- **« Construire dans mon jardin » (BIMBY) :** vendre sa maison et construire un logement plus petit, adapté, au fond de la parcelle.
 - **Mettre sa maison en viager** tout en l'occupant et en l'adaptant à la perte progressive d'autonomie.
 - **Développer la co-location**, qui se pratique de plus en plus chez les personnes handicapées.
 - **Produire du logement aidé adapté :** les bailleurs sociaux intègrent de plus en plus cette notion (réalisation de logements neufs adaptés en lien avec la loi sur le handicap, adaptation des logements existants, Label Habitat Senior Service par Atlantic Aménagement...).
 - **Réaliser des opérations mixtes :** logement locatif aidé + accession à la propriété + logements intergénérationnels
 - **Créer des opérations intermédiaires :** village intergénérationnel, hameaux de vie...
 - **Faciliter l'accès aux structures d'hébergement :** il existe peu de places à des tarifs accessibles à la population locale, alors qu'il existe de nombreuses résidences privées à coûts inaccessibles pour celle-ci.
 - **Imaginer des structures où chacun paye selon ses revenus.**
 - **Mutualiser les services d'aide au maintien à domicile :**
 - Créer un Centre Intercommunal d'Action Social serait-il envisageable ?
 - Localiser les habitats pour personnes âgées à proximité des « maisons de retraite » pour bénéficier des services de ces structures.
- **Et parallèlement, prendre en compte la nécessité de :**
- **Ecouter les personnes âgées.**
 - **Accompagner les personnes âgées** pour les aider à concrétiser leur projet.
 - **Former les constructeurs et les artisans.**
 - **Se pencher sur la question du foncier (coût élevé) :** faire appel à la CARA et à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes. Exemple de la commune d'Arvert qui, grâce au recours à l'EPF, peut réaliser une opération intergénérationnelle et qui a vendu des terrains à bâtir 20 % en dessous des prix du marché privé.
 - **Réfléchir à la problématique des transports :** pour améliorer la desserte des communes rurales.
 - **Organiser des animations et des visites d'expériences** dans d'autres territoires de la région.
 - **Favoriser les échanges entre les communes pour que chacune d'entre elles prenne connaissance des projets des voisines**, afin d'étaler dans le temps, de mieux répartir les opérations et les structures et de diversifier les solutions. Aujourd'hui, si la CARA a la connaissance des opérations et des projets envisagés sur le territoire, les communes ne l'ont pas.
 - **Développer une volonté politique forte et la concertation.**