



SÉANCE PLÉNIÈRE du CRéAH NORD-PAS DE CALAIS
JEUDI 03 NOVEMBRE 2011, HÔTEL DE VILLE, MAUBEUGE



LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES...



Wulfran DESPICHT

Historiquement, la **Région Nord – Pas-de-Calais** apparaissait **moins touchée** que d'autres territoires français par le **vieillessement** de sa population, en raison notamment d'un taux de mortalité plus élevé lié à son industrialisation massive. Ces dernières années, avec la désindustrialisation, le logement des personnes âgées devient une **problématique de plus en plus prégnante** comme le souligne dans son discours introductif **Wulfran DESPICHT**, Président du CRéAH, Vice-Président du Conseil Régional du Nord – Pas-de-Calais et Maire-adjoint de Dunkerque.

Cette évolution est également constatée par **Nathalie MONTFORT**, Première adjointe au Maire de Maubeuge et Conseillère communautaire déléguée au Logement de la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre. Face à cet enjeu, elle affirme ainsi la volonté de la ville de Maubeuge et plus largement de la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre d'**apporter une réponse logement** pour toutes les populations, notamment les personnes âgées.

Comme en témoigne **Joël VARLET**, les bailleurs sociaux sont conscients de cette tendance sur le territoire régional. En effet, **¼ du parc de logements sociaux dans le Nord – Pas-de-Calais est occupé par des personnes de plus de 65 ans**. De fait, de nombreux organismes de logements sociaux ont su depuis plusieurs années s'adapter, aussi bien en matière de maîtrise d'ouvrage (construction neuve et adaptation du parc existant) que de gestion (service ou structure dédié, développement des services de proximité à la personne,...).

Toutefois, sur ce créneau, les bailleurs doivent faire face à de nombreuses difficultés tant dans le **montage des opérations** et la **mobilisation des financements** (contraintes et réglementations très fortes induisant des coûts souvent très élevés) que dans la gestion, celle-ci étant relativement évolutive au gré des réglementations et se différenciant de celle des logements familiaux.

Face à ces difficultés, le développement d'une offre adaptée à un coût maîtrisé apparaît en retrait par rapport à la demande, entraînant des **phénomènes de migrations** des personnes âgées vers la Belgique. Ce pays frontalier les accueille dans des conditions souvent plus favorables en termes de niveau de prix, les contraintes réglementaires y étant moins marquées qu'en France, pour une qualité de patrimoine jugée tout à fait satisfaisante.



Nathalie MONTFORT

Zoom territorial

Du logement autonome jusqu'à l'établissement médicalisé : comment identifier et satisfaire les besoins des personnes vieillissantes ?



Patrick LEDUC, Vice-Président Habitat de la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre confirme que la problématique des personnes âgées sur la Région est émergente, la population étant encore relativement jeune sur le terri-

toire, d'autant que près de **1600 personnes âgées de la Région ont fait le choix de s'installer en Belgique**. Les collectivités locales se sont ainsi emparées très récemment du sujet.

Tel est le cas pour l'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre qui a mis en exergue **quatre principales difficultés** dans les premiers travaux conduits :

- Disposer d'une **définition cohérente** et collective de la population âgée. Plusieurs critères peuvent être utilisés par les collectivités rendant ainsi la mise en place de stratégies collectives peu aisée. Le **critère du degré d'autonomie** pourrait être le plus probant.
- Mobiliser les bonnes sources d'information pour établir un **diagnostic** et repérer des besoins.
- **Inventorier l'offre disponible** sur l'ensemble de la palette, à savoir du logement autonome aux établissements médicalisés. Si cela est relativement faisable pour l'offre neuve en établissements, cela s'avère beaucoup plus compliqué pour l'adaptation de logements existants (quelles adaptations, à quel endroit,... ?). Or, pour **Patrick LEDUC**, il s'agit bien là de l'offre qui doit être prioritaire, les personnes âgées souhaitant massivement demeurer dans leur logement le plus longtemps possible.
- La **trop faible coordination entre les politiques publiques**, qu'il s'agisse de la santé, du logement ou de la solidarité.

Éléments de cadrage

les personnes âgées en France et dans la région : principales tendances

Hervé LE BRAS, Démographe et Directeur des études à l'École des Hautes Etudes en Sciences sociales

Hervé LE BRAS, Démographe et Directeur des études à l'École des Hautes Etudes en Sciences sociales énonce **quatre caractéristiques majeures** de l'évolution socio-démographique des personnes âgées en France :

- La proportion des personnes de plus de 60 ans augmente continuellement du fait d'une **espérance de vie en forte croissance depuis les années 75** en lien avec la diminution des 9 principales causes de mortalité.
- L'espérance de vie en bonne santé s'accroît plus rapidement que l'espérance de vie en incapacité. De fait, **l'enjeu de la dépendance est, et devrait être, moins grave à traiter que ce qui était estimé** il y a encore quelques années. Le lien avec les investissements faits en matière de santé est selon **M. LE BRAS** évident. Pour autant, selon lui, ces investissements ne doivent pas être revus à la baisse si l'on souhaite maintenir cette proportion de personnes âgées peu dépendantes.
- **La vieillesse n'est pas forcément aujourd'hui synonyme de pauvreté**. Le revenu moyen des retraités est en effet supérieur à celui des actifs et le taux de pauvreté le plus élevé concerne plutôt les 18-24 ans. Ce basculement s'est opéré en un cycle extrêmement court de 10 ans, ce qui laisse à penser qu'il pourrait tout aussi bien s'inverser sur le court terme au regard des fortes incertitudes qui pèsent sur la période actuelle.
- La proportion de **retraités propriétaires tend à augmenter**.



Hervé LE BRAS

Dans la Région Nord – Pas-de-Calais, les tendances observées diffèrent quelque peu de celles constatées nationalement :

- La proportion de personnes âgées sur la Région est moindre et **se concentre sur quelques territoires** notamment du **Pas-de-Calais**.
- L'espérance de vie sur la région augmente moins vite du fait notamment de la **forte industrialisation** du territoire engendrant un **taux de mortalité plus conséquent**. A noter à cet égard que la population occupant des fonctions de cadre et les habitants des villes ont une espérance de vie qui progresse plus vite. En lien également avec la forte industrialisation du territoire, la part de personnes âgées dépendantes est marquée sur la Région.
- La proportion de personnes âgées propriétaires n'a pas augmenté autant que sur le reste de la France.

... quels enjeux et quelles perspectives ?

Table ronde

L'adaptation de l'habitat face au vieillissement : comment bien vieillir chez soi ?

Où et comment voulons nous vieillir ? D'après **Muriel BOULMIER**, Directrice Générale de CILIOPEE, les solutions apportées en matière d'habitat et de logement par l'ensemble des acteurs de la chaîne doivent permettre de répondre à cette question fondamentale. Il n'est en effet pas envisageable de se satisfaire d'une politique d'établissements spécialisés bien souvent repoussés aux frontières des villes, au regard :

- Des **évolutions sociodémographiques**, montrant aujourd'hui 3 classes distinctes au sein de la population dite âgée (plus de 60 ans) : les 60-75 ans, généralement autonomes, les 75-85 ans, généralement poly mini handicapés mais toujours autonomes et les plus de 85 ans, âge qui marque généralement le début de la dépendance.
- De la **volonté croissante de ces personnes âgées**, dépendantes de plus en plus tardivement, **de vieillir à domicile**.

L'adaptation d'une partie des logements existants apparaît ainsi comme une des réponses les mieux appropriées, d'autant que ce type d'intervention permet :

- Une capacité de réponse conséquente au regard de l'importance du **stock de logements**.
- De conserver une **mixité sociale** dans les centres villes : le défaut d'adaptation des logements en centre-ville peut modifier les équilibres de peuplement (revente suite au départ de la personne âgée entraînant sur certains sites une certaine gentrifi

Après cette riche mise en perspective, trois intervenants exposent leurs pratiques en matière de logements pour les personnes âgées et la Caisse des Dépôts rappelle les différentes modalités de financement :

Didier CYMERMAN, Directeur Général de Floralys, présente les différents produits proposés par sa structure, allant des services d'aides à domicile, aux béguinages jusqu'aux EPAHD. Il couvre ainsi avec Norevie, bailleur social appartenant au même groupe, l'intégralité du parcours résidentiel. **Le béguinage est présenté comme une solution intermédiaire** entre les services d'aides à domicile et les établissements médicalisés. Il nécessite une **forte implication des collectivités locales** aussi bien dans la définition et le montage du projet que dans sa gestion au travers notamment des CCAS. Enfin, Floralys a porté la création d'un centre de ressources gérontologiques.

Selon **Francis DEPLACE**, Directeur de Delphis, **l'adaptation des logements constitue un enjeu majeur** pour répondre au maintien à domicile des personnes âgées. **Trois principales précautions** sont à prendre toutefois :

- Les logements adaptés doivent être **proposés au bon moment** aux habitants, généralement aux alentours de 65 ans, cette population étant encore prête à déménager.
- **L'adaptation doit se faire en continu** et il ne faut pas attendre qu'une demande émane, car à ce moment-là, il est bien souvent trop tard pour faire déménager la personne.
- Il est préférable que l'adaptation soit réalisée sur la base d'un **standard d'intervention**, permettant d'en faciliter la gestion grâce à la traçabilité sur un territoire et à un inventaire exhaustif des interventions réalisées. C'est dans cette logique que le label Habitat Senior Services a été créé. Il comprend des engagements sur la gestion générale de la problématique senior au sein de l'organisme, des services d'aide aux locataires et des menus d'intervention techniques couvrant les parties communes, les abords et le logement.

Le Directeur Général de Pas-de-Calais Habitat, **Jean-Michel STECOWIAT**, souligne qu'un des enjeux prioritaires du vieillissement est **la prévention de l'isolement**, d'autant que le niveau de pauvreté de ces populations ne leur permet pas de conserver par eux-mêmes un lien social avec l'extérieur. De fait, au-delà de l'adaptation technique indispensable des logements, réalisée à la demande de tous les locataires de plus de 60 ans sur le financement de dégrèvement de TFPB, Pas-de-Calais Habitat développe de plus en plus

et engendrer une désertion des commerces et équipements de proximité nécessaires aux personnes âgées.

- **De mieux utiliser la dépense publique** : en moyenne, le coût d'une adaptation est estimé à 4000 euros par logement, à mettre en regard des 1800 euros/an de surcoût public lié à un hébergement et des 2200 euros / mois que coûte en moyenne un hébergement aux familles.
- **D'optimiser le budget des familles**, les générations de 60 ans étant sollicitées à la fois par leurs parents âgés et leurs enfants dont les difficultés d'intégration dans le monde du travail sont croissantes, alors même que leurs propres revenus peuvent être en retrait.

Il est important de noter que cette politique d'adaptation des logements au vieillissement doit s'inscrire dans un **projet global**, comprenant non seulement le **logement** mais aussi les **parties communes** et les espaces publics de proximité afin d'assurer une sécurité du maintien à domicile (prévenir les risques de chute, d'accidents avec des véhicules,...).

Afin de financer ce type de projet, forcément ambitieux, plusieurs pistes de réflexion sont proposées, notamment le **viager Hlm** et le transfert du **crédit d'impôt** pour les familles qui ne bénéficieraient pas de l'ANAH.

d'opérations de béguinages. Le béguinage, qui représente **30% de son développement**, permet de favoriser les parcours résidentiels en apportant une réponse complète aux locataires :

- Aménagement des **accès extérieurs et collectifs, adaptation du logement** et habitat avec **performance énergétique, sécurisation**.
- Connexion avec l'offre de services et de soins locale au travers notamment des **nouvelles technologies** et de la **domotique**, développement du **lien social** à travers la mise en place d'un projet social, piloté par le Conseil Général et porté par le questionnaire.

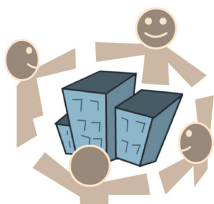
Dominique MIRADA, Directeur Régional de la Caisse des Dépôts, rappelle les principales conditions de financement et d'éligibilité des **prêts sur Fonds d'Épargne** dédiés logements pour les personnes âgées. Il présente également une nouvelle filiale de la Caisse des Dépôts : CDC Générations dont l'objet est d'investir, sous conditions, des fonds propres dans le portage immobilier d'EHPAD.



Muriel BOULMIER



Nos invités, de gauche à droite : **Muriel BOULMIER**, CILIOPEE, **Didier CYMERMAN**, FLORALYS, **Francis DEPLACE**, DELPHIS, **Jean-Michel STECOWIAT**, Pas de Calais Habitat, **Dominique MIRADA**, Caisse des Dépôts Nord-Pas de Calais



LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

SÉANCE PLÉNIÈRE du CRéAH NORD-PAS DE CALAIS

JEUDI 03 NOVEMBRE 2011, HÔTEL DE VILLE, MAUBEUGE

Table ronde - animée par **Béatrice HERBERT** de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement **Un jeu d'acteurs complexe : une coordination nécessaire**

Beaucoup de champs ont été explorés – services à domicile, adaptation, logement inter-générationnel, colocation sénior, EHPAD – mais de nombreuses choses restent à faire et des obstacles doivent être levés :

- la **légitimité du logement des personnes âgées** qui n'est pas toujours acquise, ces derniers étant en concurrence directe avec le logement pour les jeunes, la logique des parcours résidentiels menant ces deux catégories de population vers les centres ville.
- Les **échelles d'intervention différentes** selon les thématiques traitées qui freinent la coordination : le Conseil Général pilote les politiques sociales alors que l'habitat est généralement sous la gouvernance des EPCI.
- Le **principe de précaution du secteur médico-social**, qui ne pousse pas au développement de stratégies conjointes de maintien à domicile.

Pour autant, un **partenariat accru** s'est développé et tous les acteurs de la chaîne ont conscience de l'enjeu. Apporter une réponse satisfaisante au logement des personnes âgées pose, selon les intervenants à la table ronde, **deux principales préoccupations** :

1) La difficulté d'articulation entre les politiques conduites à différentes échelles territoriales par des acteurs distincts :

- la **politique sociale** se situe au niveau des villes au sein généralement de leur CCAS,
- une bonne partie des financements et les orientations politiques générales en matière sociale sont pilotées à l'échelle des départements par les **Conseils Généraux**,
- et enfin la **politique locale de l'habitat**, qui définit notamment les objectifs en termes d'accueil des populations âgées et les types de produits à développer, est de plus en plus conduite au niveau de l'intercommunalité par les EPCI au travers de leur PLH.

Comme le souligne **Nathalie MONTFORT** de la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val-de-Sambre, avec autant d'acteurs et d'échelles d'intervention territoriales, il faut pour conduire une politique cohérente et efficace faire preuve d'initiatives afin de définir des modalités partenariales de fonctionnement. Ainsi, a-t-elle créé deux dispositifs multi partenariaux qui permettent une **réelle synergie entre acteurs** : un **conseil consultatif de séniors** et une **commission Vivre ensemble**. A cet égard, **Alain JACOBUS**, Secrétaire du Cabinet de **Bernard DALLON**, Président du Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de Charleroi, présent à la table ronde, témoigne des **différences entre les deux pays** et estime que c'est certainement pour ces raisons que la Belgique accueille une certaine part de la population âgée de la Région :

- Un **système institutionnel et normatif simplifié en Belgique** « avec beaucoup moins de sigles », permettant à l'ensemble des acteurs et notamment aux principaux intéressés, à savoir les personnes âgées et

leurs familles, de disposer d'une vision plus claire et exhaustive des dispositifs existants.

- Une **aide sociale centralisée** au niveau des villes dans le cadre du Centre Public d'Action Sociale (CPAS).
- Un **tissu associatif privé très développé**, qui coexiste avec les pouvoirs publics.
- Et au total, des **niveaux de prix jugés moins élevés** qu'en France pour l'occupant.

2) La nécessité de se forger une vision plus prospective du vieillissement...

... à l'heure de la construction durable, il est indispensable de projeter quels seront les besoins des personnes âgées dans 30 ans. La simple consultation de nos séniors d'aujourd'hui ne suffit pas à alimenter cette réflexion. L'analyse des évolutions sociologiques apparaît absolument nécessaire : évolution des nouvelles technologies et de la domotique, évolution des centres d'intérêt et d'occupation ou encore évolution de certaines maladies comme Alzheimer.

Comme l'illustre **Jacques MARISSIAUX**, Vice-président en charge des personnes âgées du Conseil Général du Nord, qui a un objectif affiché de construire moins d'EHPAD et plus de logements alternatifs en investissant certains champs comme l'**inter-générationnel** et qui a créé un groupe de travail avec **7 pays européens** sur le « **Bien vieillir** » afin de modéliser les bonnes pratiques, les pouvoirs publics prennent de plus en plus conscience de cette nécessité.



Nos invités, de gauche à droite : **Béatrice HERBERT**, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), **Jacques MARISSIAUX**, Conseil Général du Nord, **Alain JACOBUS**, Ville de Charleroi, **Nathalie MONTFORT**, Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre et **Hervé LE BRAS** Démographe, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales

VOS CONTACTS



Réseau RAFHAEL

Coralie DELPIERRE, Chargée de mission
Tél. +33 (0)3 20 63 33 96
cdelpierre@rafhael.org



ASSOCIATION RÉGIONALE POUR L'HABITAT
Nord-Pas-de-Calais

AR HABITAT NORD PAS DE CALAIS

Christelle COMES, Chargée de mission
Tél. : +33 (0)3 28 16 07 72
c.comes@hlm-nord-pas-de-calais.org



CAISSE DES DÉPÔTS
DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET RÉSEAU

CAISSE DES DEPOTS

Annick TAILLIAR, Direction Régionale Nord-Pas de Calais
Tél. +33 (0)3 20 14 19 60
annick.tailliar@caissedesdepots.fr

Retrouvez l'ensemble des éléments relatifs aux présentations et aux échanges de cette rencontre sur le site Internet :

www.creah-npdc.org