Les besoins actuels et à venir des seniors en matière d'habitat dans la CREA

Diagnostic et propositions de pistes d'actions

05 | 2014

La CREA

agence d'urbanisme de rouen et des boucles de seine et eure

Les besoins actuels et à venir des seniors en matière d'habitat dans la CREA

Diagnostic et propositions de pistes d'actions

Mai 2014

INTRODUCTION 7
Mieux connaître et améliorer les conditions de logement des seniors de la CREA 9
Plusieurs échelles d'analyse 11
78 000 « seniors » dans la CREA : de qui parle t-on ? 13

PARTIE I : DIAGNOSTIC 14
CADRAGE GENERAL ET PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES DE LA CREA 15
Spécificités démographiques et sanitaires 16
Une faible croissance démographique qui repose sur le solde naturel 17
Un contexte sanitaire et social régional peu favorable 19
Vieillissement et perspectives démographiques 20
Les 65 ans et + dans la CREA : une personne sur six aujourd'hui, une sur quatre en 2040 21
Les seniors sont et seront majoritairement autonomes 23
Synthèse 24
CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES « MENAGES SENIORS » 25
54 000 « ménages seniors » dans la CREA 26
Le Plateau Nord et la Rive Gauche sont les secteurs les plus âgés 27
Revenus des seniors 28
Un revenu médian supérieur à celui de l'ensemble de la population 29
Statuts d'occupation 30
Les seniors sont davantage propriétaires que l'ensemble de la population de la CREA 31
Autant de seniors modestes dans le parc privé que dans le parc social 33
Synthèse 34
CONDITIONS DE LOGEMENT DES « MENAGES SENIORS » 35
Les seniors dans le parc de logements ordinaires 36
Les seniors habitent davantage en maison et dans de grands logements que l'ensemble de la population 37
Plus de 500 personnes très âgées vivent seules en maison individuelle en milieu rural 39
21 % des 80 ans et + résident dans un immeuble non équipé d'ascenseur 41
Plus de 2 000 ménages de 65 ans et + ne disposent pas de salle de bain 43
L'offre en établissements pour personnes âgées dans la CREA 44
Moins d'un senior sur dix réside en établissement pour personnes âgées 45
Dires d'acteurs : vers un regain d'attractivité des logements-foyers ? 47
Synthèse 49
COMPORTEMENTS RESIDENTIELS DES « MENAGES SENIORS » 51
Durée d'occupation des résidences principales 52
Près d'un « ménage senior » sur deux réside dans son logement depuis plus de 30 ans 53
Migrations résidentielles 54
Lors d'un changement de résidence, les seniors de la CREA privilégient la proximité 55
Dires d'acteurs : vieillir à son domicile ou à proximité, dans un logement mieux adapté 57
Synthèse 61

PARTIE II : PERSPECTIVES ET PROPOSITIONS D'ACTIONS 62

DU DIAGNOSTIC A LA DEFINITION DE QUATRE AXES 63

Le maintien des seniors en logement indépendant : l'enjeu des années à venir 64

L'offre dédiée doit aussi évoluer en fonction des besoins et des modes de vie 65

« Adapter la société au vieillissement » 65

PROPOSITIONS D'ACTIONS 67

Axe I : Permettre aux seniors de se maintenir à domicile 68

Action I.1 - Parc privé : favoriser l'adaptation des logements existants grâce aux dispositifs d'incitation à la réalisation de travaux 69

Action I.2 - Parc social : mutualiser les réflexions des bailleurs sociaux pour anticiper le vieillissement de leurs locataires 71

Axe II : Faciliter les parcours résidentiels des seniors dans le logement ordinaire .. 72

Action II.1 - Diversifier l'offre nouvelle en fonction du parc existant 72

Action II.2 - Localiser cette offre de nouveaux logements en priorité dans les pôles de vie ou centres urbains de la CREA 72

Action II.3 - Engager une concertation avec les acteurs d'un projet d'aménagement en amont dès la phase de conception 73

Action II.4 - Diversifier les formes d'habitat et les modes d'habiter 73

Axe III : Maintenir l'attractivité de l'offre dédiée 74

Action III.1 - Réaliser un état des lieux des logements-foyers existants dans la CREA 75

Action III.2 - Valoriser les logements-foyers dans la gamme d'offre pour les seniors 75

Action III.3 - Assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements-foyers à l'échelle des communes, des secteurs PLH et de la CREA 75

Action III.4 - Veiller à la compatibilité des niveaux de redevance avec les ressources des seniors du secteur 75

Action III.5 - Expérimenter de nouveaux concepts 75

Axe IV : Mettre en place une veille permanente et prospective sur les besoins des seniors de la CREA et les réponses en matière d'habitat 77

Action IV.1 - Mettre en place un dispositif de veille permanente 77

Action IV.2 - Poursuivre la dynamique de travail partenariale 77

ANNEXES 79

Exemples d'habitats en logements autonomes pour les personnes âgées 80

Les formes d'habitat 81

Les modes d'habiter 85

Personnes rencontrées 86

Principales sources statistiques de l'étude 89

Liste des établissements d'accueil pour personnes âgées par communes 90

Logements-foyers et résidences-services 90

Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes 91

Bassin de vie de Rouen : projections démographiques aux horizons 2025 et 2040. 92

Bibliographie 93

Vieillissement de la population 93

Etudes en Haute-Normandie 94

Documents locaux de planification 94

Références d'autres collectivités 94

Expériences d'habitat pour seniors 95

Rapports gouvernementaux 96

Introduction

Mieux connaître et améliorer les conditions de logement des seniors de la CREA

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat approuvé le 25 juin 2012 et, plus particulièrement, des actions D-3-1 et D-3-2, la Communauté de l'agglomération de Rouen, Elbeuf, Austreberthe (la CREA) a souhaité « mettre en place une réflexion sur les besoins en logements des seniors et les réponses à apporter » pour « améliorer la qualité de vie des personnes âgées dans les parcs privé et social ». L'agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure a quant à elle inscrit dans son programme partenarial de travail, une étude sur les besoins actuels et à venir des seniors en matière d'habitat, en lien avec des réflexions sur les perspectives démographiques et les évolutions sociétales résultant de l'allongement de la durée de la vie.

Le vieillissement observé de la population recouvre en effet des réalités variées et engendre une diversification des besoins en logements. Certains facteurs génèrent des aspirations et/ou des problèmes différents dans les parcours résidentiels des personnes âgées : revenus, situation de famille, statut d'occupation du logement, milieu de vie, etc.

Les réponses ne peuvent se limiter à la seule prise en charge de la dépendance et appellent une connaissance fine des conditions de vie des seniors.

Au cours de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la CREA, un bilan des PLH en vigueur sur les territoires de l'ex-CAR et l'ex-CAEBS a présenté les actions réalisées par ces deux intercommunalités en faveur du logement des publics âgés et handicapés.

Le diagnostic du PLH a ensuite dressé un état des conditions de logement des ménages de la CREA qui laisse entrevoir quels seront les impacts des évolutions démographiques sur les équilibres sociaux, les modes de vie et l'habitat de la population.

La présente étude a pour but d'« objectiver » les besoins des personnes âgées à l'aune des évolutions sociodémographiques attendues de cette part de la population, à partir d'une approche spatiale affinée, pour tenir compte de la diversité des territoires et des interactions avec les territoires voisins.

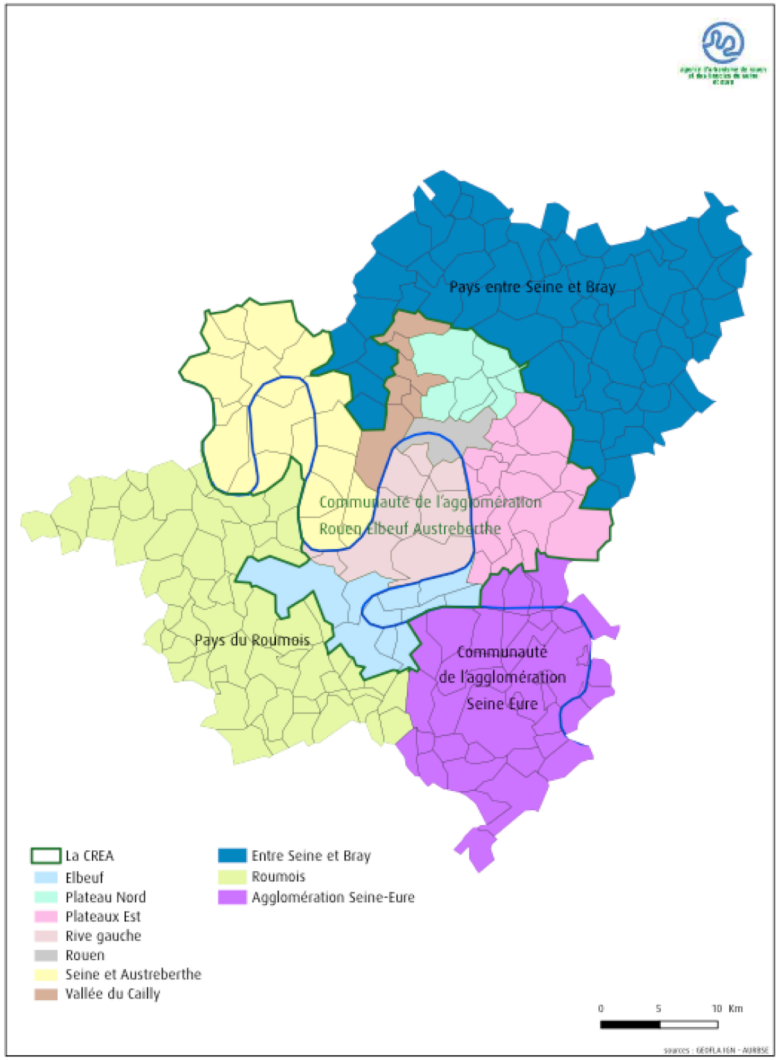
Il s'agit en particulier d'améliorer la connaissance des situations actuelles des seniors et de leurs attentes en matière d'habitat, d'y répondre tout en se donnant les moyens d'anticiper les besoins à venir, en développant des solutions sur le territoire de la CREA dans le cadre du PLH en cours ou des suivants.

La première partie de l'étude restitue le diagnostic qui s'appuie principalement sur des données statistiques (situation actuelle, évolutions récentes et perspectives démographiques) complétées de dires d'experts : des entretiens avec les acteurs locaux et un atelier de travail ont en effet permis d'affiner la connaissance de la situation des seniors dans l'agglomération et de partager/compléter les principaux enseignements du diagnostic.

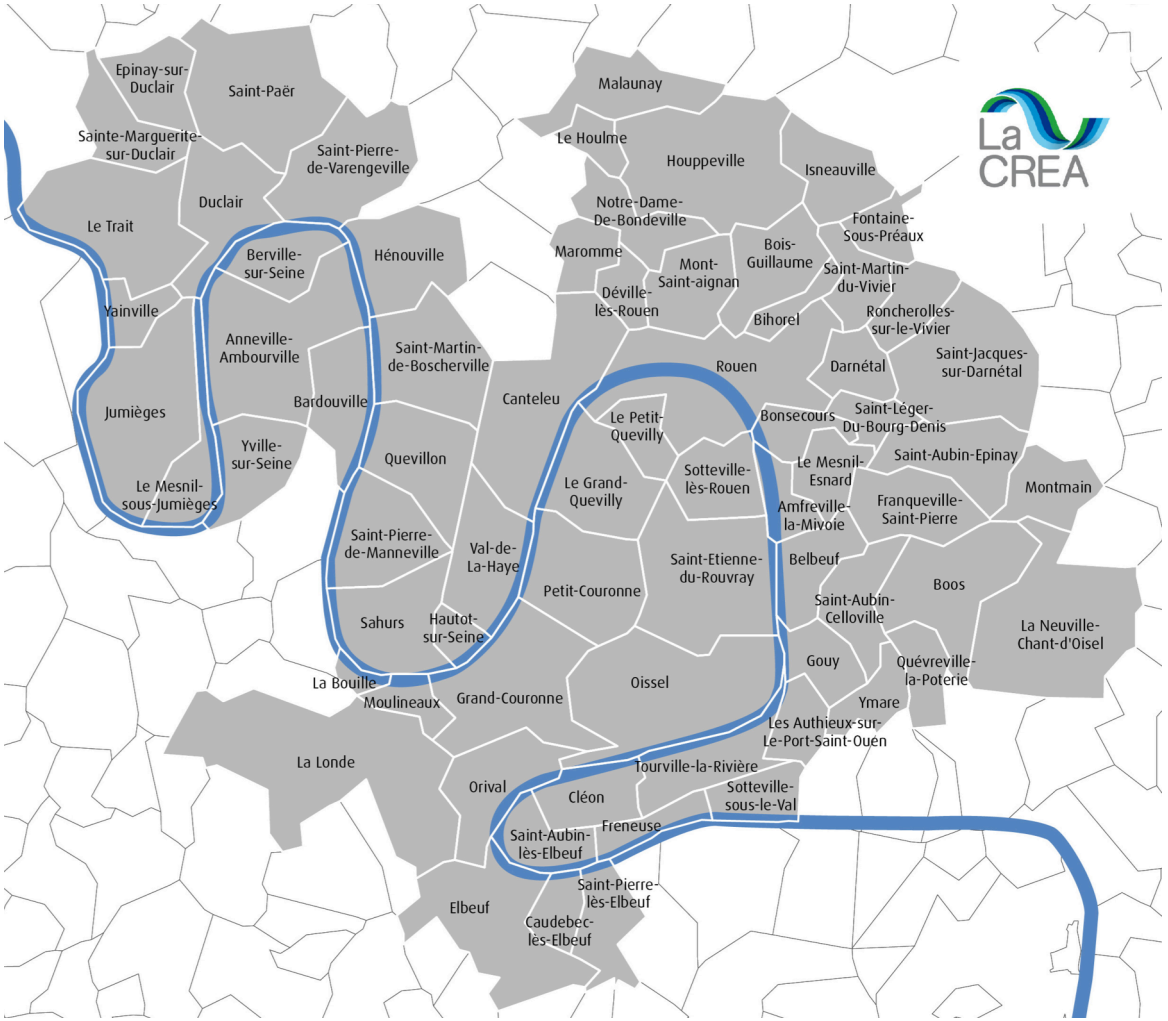
Afin d'en faciliter la lecture, des éléments de synthèse sont présentés à la fin de chaque chapitre. Les points saillants relatifs aux secteurs PLH de la CREA figurent dans cette partie, mais une synthèse des spécificités de chacun des sept secteurs fait l'objet de fiches séparées annexées à l'étude.

La deuxième partie met en évidence les principaux enjeux liés à l'habitat des seniors dans la CREA, les défis à relever dans les prochaines années et les axes devant guider l'intervention des acteurs du territoire pour permettre aux ménages âgés de vivre dans le logement de leur choix et selon leurs besoins. Elle présente enfin des pistes d'actions - circonscrites au domaine de l'habitat - organisées selon les axes d'intervention précédemment identifiés. Ces propositions demandent à être débattues et appropriées par les acteurs, puis éventuellement affinées et adaptées selon les caractéristiques des secteurs PLH.

- Les territoires de SCoT du « bassin de vie de Rouen » et les secteurs PLH de la CREA



- Les communes de la CREA



Plusieurs échelles d'analyse

L'approche territoriale sera présente tout au long de l'étude qui s'attachera à différentes échelles d'analyse :

> le territoire de la Communauté de l'agglomération Rouen, Elbeuf, Austreberthe (la CREA) ;

> les 7 secteurs géographiques définis dans le cadre du Programme local de l'habitat 2012–2017 de la CREA, adopté le 25 juin 2012, correspondant au fonctionnement du territoire de la CREA (Seine-Austreberthe, Vallée du Cailly, Rouen, Rive Gauche, Plateau Nord, Plateau Est, Secteur elbeuvien). Une analyse par secteur PLH est proposée en fin de ce document ;

> les 71 communes de la CREA, quand l'analyse y est pertinente, notamment pour les particularités du fonctionnement de secteurs urbains ou ruraux ;

> le bassin de vie de Rouen, qui permet d'analyser les relations entre le territoire de la CREA et les trois autres territoires de SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) limitrophes : le Pays entre Seine et Bray, la Communauté de l'Agglomération Seine-Eure et le Pays du Roumois.

▪ Bassin de vie de Rouen : Population 2009 par territoire de SCoT

SCoT	Nombre de communes	Population 2009
La CREA	71	486519
Plateau nord	*7*	*48292*
Plateaux est	*18*	*53531*
Rive gauche	*9*	*136554*
Rouen	*1*	*110688*
Secteur Elbeuvien	*10*	*56454*
Seine Austreberthe	*20*	*27879*
Vallée du Cailly	*6*	*53121*
Pays du Roumois	61	43929
Pays entre Seine et Bray	62	49551
Seine-Eure Forêt de Bord	36	66982
Total bassin de vie	230	646981

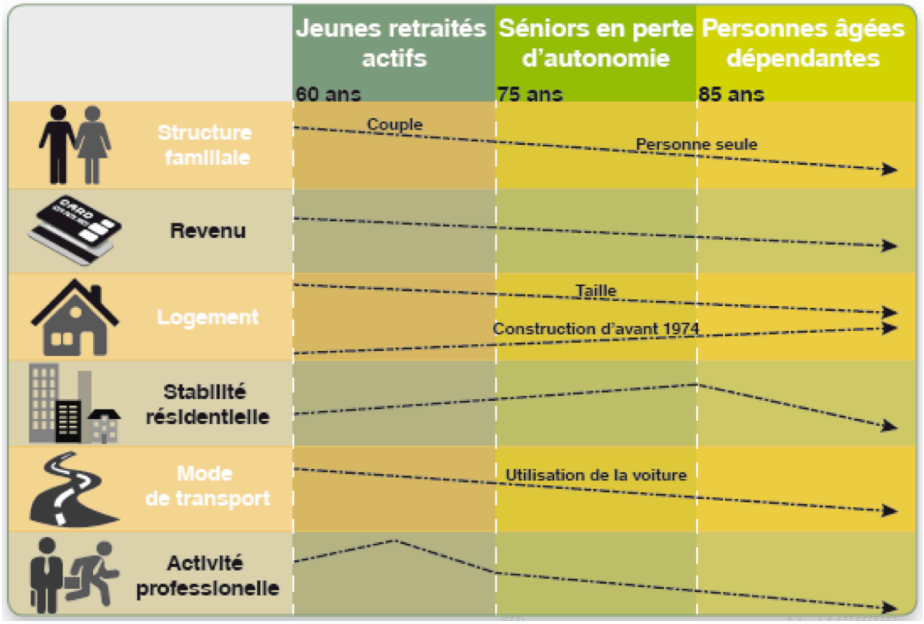
Sources : Insee, RGP 2009

- la CREA – Population par âge et par sexe

Population 2009	Hommes	%	Femmes	%	Ensemble	%
0 - 19 ans	*60 359*	*51%*	*58 824*	*49%*	*119 183*	*24%*
20 - 54 ans	*113 535*	*49%*	*118 767*	*51%*	*232 302*	*48%*
55 - 64 ans	*26 889*	*47%*	*30 022*	*53%*	*56 911*	*12%*
65 - 74 ans	16 972	43%	22 582	57%	39 554	8%
75 - 84 ans	10 442	36%	18 558	64%	29 000	6%
85 et +	2 645	28%	6 922	72%	9 568	2%
Ensemble	230 843	47%	255 676	53%	486 519	100%

Sources : Insee, RGP 2009

- Essai de typologie des seniors en trois classes d'âge



Sources : Seniors, l'avenir pour longtemps. Une nouvelle donne pour les territoires - ATU, 2013

Les flèches indiquent les tendances d'évolution selon les classes d'âge.

78 000 « seniors » dans la CREA : de qui parle t-on ?

Les seniors ne constituent pas un groupe homogène. Les situations diffèrent suivant le niveau d'autonomie, la santé et l'âge des personnes. Cependant, la plupart des approches sociales et statistiques du vieillissement conviennent d'une répartition en quatre grandes classes d'âges qui rendent compte de la pluralité du phénomène de vieillissement. Ainsi, la répartition des personnes âgées de plus de 55 ans de la CREA peut se résumer ainsi :

> **57 000 personnes de « 55–64 ans »** : cette tranche d'âge compte des actifs en fin de carrière et les futurs retraités, dynamiques et autonomes, mobiles, consommateurs et présents dans les secteurs associatifs, notamment des loisirs et du tourisme. Il est important de la prendre en considération car elle préfigure, à court terme, les seniors de demain. Cette catégorie représente 12 % de la population de la CREA.

> **40 000 personnes de « 65–74 ans »** : ces « jeunes seniors » sont pour la plupart bien insérés dans la vie sociale ou économique. Ces seniors sont généralement en bonne santé, même si des différences existent selon les professions exercées. Ils pratiquent sans grande difficulté leur logement, la ville et le territoire. Ils représentent la moitié des personnes âgées de la CREA.

> **30 000 personnes de « 75–84 ans »** : c'est souvent la période où commencent à se faire sentir quelques handicaps qui peuvent entraîner une baisse de la mobilité. Cela peut éventuellement être le point de départ d'une situation d'isolement dans la mesure où les personnes accèdent de plus en plus difficilement, par leurs propres moyens, aux offres urbaines et plus généralement aux réseaux de sociabilité et de solidarité. Leur mode de vie devient plus statique. La proximité des services et équipements conditionne de plus en plus leur utilisation de l'espace urbain.

> **10 000 personnes de « 85 ans et + »** : c'est l'âge à partir duquel la prévalence de la dépendance augmente rapidement, ce qui peut dans certains cas impliquer une entrée en institution spécialisée (âge moyen autour de 82 ans). Contrairement à une idée reçue, les personnes très âgées vivent le plus souvent à domicile, ce n'est qu'au-delà de 92 ans que la vie en établissement est majoritaire.

Enfin, parmi les spécificités des 65 ans et +, il faut également noter la part importante que représentent les femmes dans cette catégorie. Le différentiel va croissant avec l'âge à partir de 45 ans. L'écart se creuse jusqu'à atteindre une répartition de 72 % de femmes pour 28 % d'hommes pour les plus de 85 ans, ce qui n'est pas neutre notamment en termes de ressources des ménages les plus âgés.

Dans cette étude, pour des raisons de disponibilité, toutes les données statistiques n'ont pu être toujours mobilisées aussi finement que ci-dessus. Ainsi sur la question des conditions de logement en particulier, seules sont disponibles au plan local les informations sur les classes d'âge « 65–79 ans » et « 80 ans et + », ce qui limite parfois l'analyse du parcours résidentiel des seniors, notamment entre 75 et 85 ans, période d'évolutions dans les conditions de vie, ou après 90 ans, lorsque l'entrée en structure devient majoritaire.

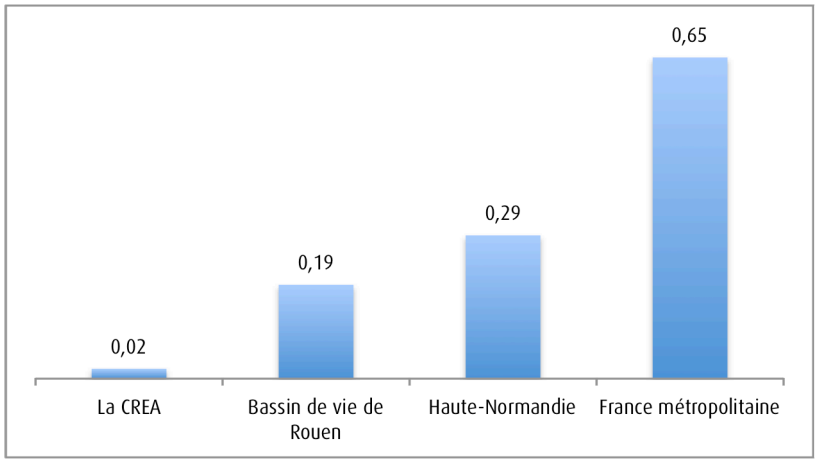
Note :

Dans l'étude, seront qualifiées de « seniors » les personnes âgées de 65 ans et plus.
Par commodité, l'expression « personnes âgées de 65 ans et plus » sera souvent raccourcie sous la forme « les 65 ans et + ».
Ce mode d'écriture sera utilisé pour toutes les classes d'âge.

Partie I : Diagnostic

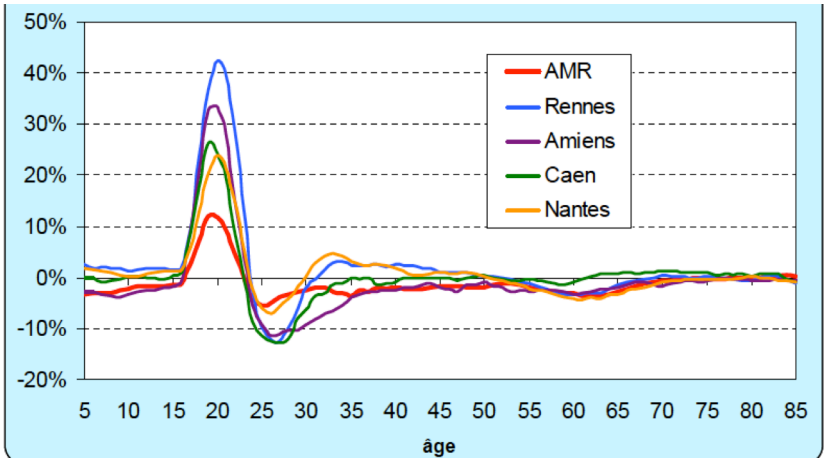
Cadrage général et perspectives démographiques de la CREA

- Taux de variation annuel moyen de la population entre 1999 et 2010



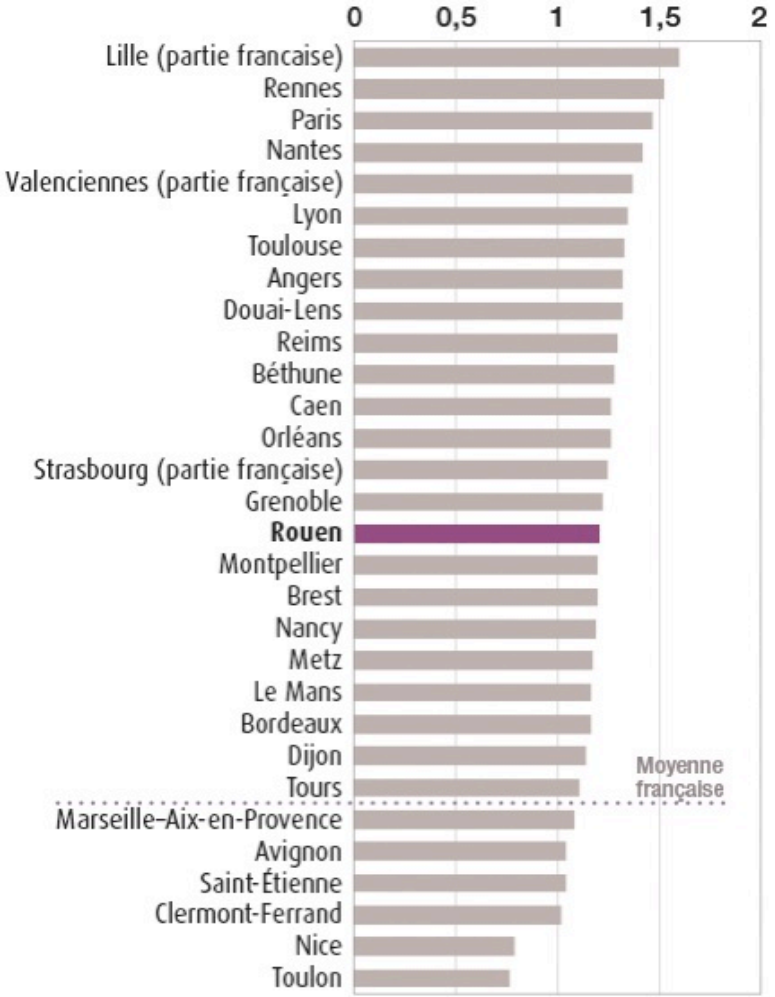
Source : Insee, RGP 2009

- Profil migratoire de l'aire métropolitaine rouennaise (AMR)



Source : Perspectives démographiques de l'Aire métropolitaine rouennaise - éléments pour une démarche prospective à l'horizon 2030. Dossier d'Aval, mai 2013.- Insee Haute-Normandie, AURBSE

- Indice de jeunesse (1) par aire urbaine en 2010



Sources : Insee 2010, traitement AUDIAR, 2012

(1) L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celui des personnes de plus de 60 ans. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune et, inversement, plus il est faible, plus la population est âgée.

Une faible croissance démographique qui repose sur le solde naturel

La Communauté de l'agglomération Rouen, Elbeuf, Austreberthe (la CREA) est la structure intercommunale la plus peuplée de Haute-Normandie, avec 486 519 habitants en 2009[1]. Deux grands pôles (Rouen et Elbeuf) la structurent.

Les secteurs PLH de « Rouen » et « Rive gauche » sont les plus peuplés, totalisant à eux seuls plus de la moitié des habitants de la CREA. Rouen, la ville-centre et capitale régionale, concentre une part importante de l'activité et des équipements. Elle représente 22 % des habitants et 36 % des emplois de la CREA.

En 2010, la CREA est, à l'image de la Haute-Normandie, un territoire relativement jeune par rapport au contexte national. À titre indicatif, l'aire urbaine de Rouen se situe au-dessus de la moyenne française pour son indice de jeunesse : la part des moins de 20 ans est voisine de celle de la moyenne nationale, tandis que les plus de 60 ans sont proportionnellement moins nombreux (21 % de la population).

Néanmoins, la population de l'agglomération est restée stable ces dix dernières années (+ 0,02 % par an), alors qu'elle progresse de 0,29 % par an en Haute-Normandie et de 0,65 % en France. L'agglomération souffre depuis plusieurs décennies d'un déficit migratoire sur toutes les classes d'âges, et particulièrement les jeunes actifs et leurs familles.

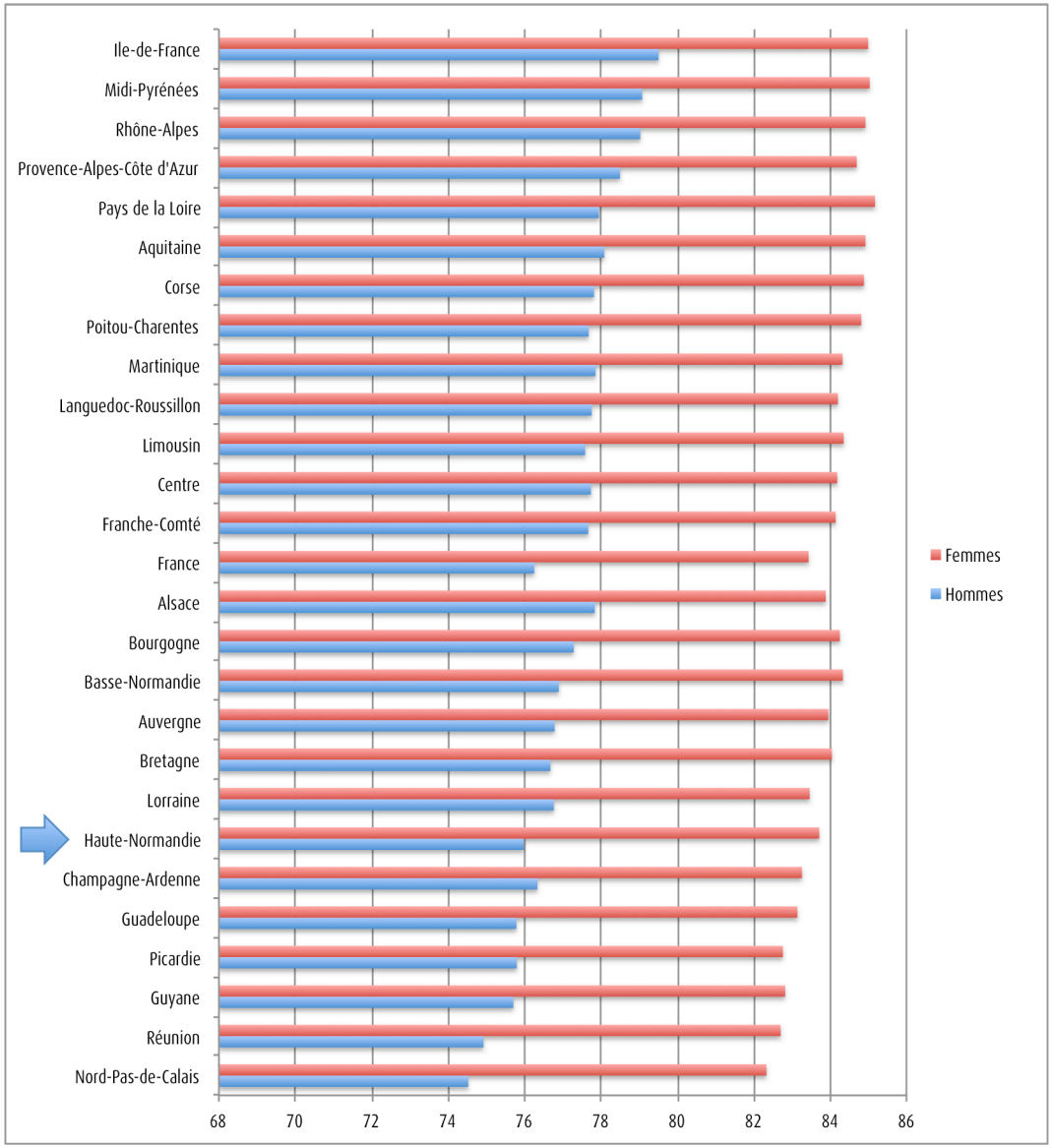
L'évolution démographique récente de la CREA ne repose donc que sur le solde naturel, dont l'effet moteur va, à terme, structurellement s'atténuer (« tendance démographique lourde » observée à l'échelle nationale). La CREA sera donc d'autant plus impactée par le vieillissement qu'elle peine à attirer de jeunes générations.

Aire urbaine (ou « grande aire urbaine »)

Ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine de plus de 10 000 emplois) et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

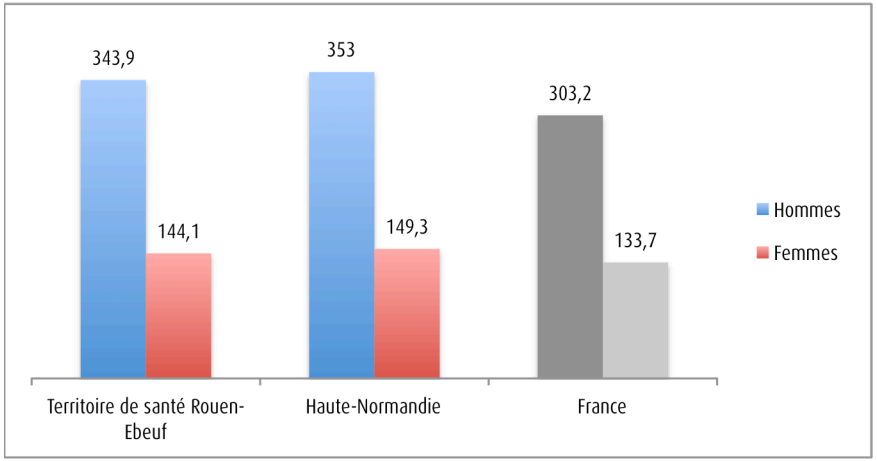
[1] Sources : Insee, RP 2010

Espérance de vie en France en 2009



Source : Insee, RGP 2009

Taux comparés de mortalité prématurée en 2000-2008 (référence : France Métropolitaine)



Sources : Les territoires de santé en Haute-Normandie. Situation socio-sanitaire actuelle et perspectives démographiques. Aval n°114, mars 2012, ORSHN, Insee Haute-Normandie

Un contexte sanitaire et social régional peu favorable

L'Insee et l'Observatoire Régional de la Santé de Haute-Normandie (ORS) font le constat en 2012[2] d'une situation sanitaire et sociale haut-normande préoccupante. La région se caractérise par une situation sociale dégradée avec « un taux de chômage en constante augmentation depuis 2008 et toujours supérieur à celui observé au niveau national, une population moins diplômée qu'en France métropolitaine, une proportion de bénéficiaires des minima sociaux et de la Couverture Maladie Universelle supérieure à celle observée au niveau national ». L'Insee observe également « une offre de soins déficitaire en professionnels de santé libéraux (médecins généralistes, spécialistes, chirurgiens-dentistes, etc.) ainsi qu'en lits et places d'hospitalisation ».

La Haute-Normandie se caractérise également par une surmortalité de 16 %, si l'on considère les Haut-Normands de moins de 65 ans. Le territoire de santé Rouen-Elbeuf a un taux comparatif de mortalité prématurée entre 2000 et 2008 supérieur à la moyenne nationale, qui s'élève à 344 décès d'hommes et 144 décès de femmes pour 100 000 habitants (la moyenne nationale est respectivement de 303 et 134). Les cancers, les morts violentes et les maladies cardio-vasculaires sont les causes principales de mortalité prématurée. La structure sociale régionale explique en partie ce constat. En effet, il existe une nette hiérarchie selon la catégorie socioprofessionnelle : chez les ouvriers-employés, le taux de mortalité prématurée est 3 fois plus élevé que chez les cadres supérieurs et professions libérales et 2 fois plus élevé que chez les cadres moyens et commerçants.

Par ailleurs, le recours au médecin généraliste est plus fréquent avec l'âge. Un homme de 25 à 34 ans voit en moyenne son médecin généraliste un peu plus de deux fois par an. La fréquence des recours est multipliée par deux entre 65 et 74 ans, et par trois après 85 ans[3]. Ainsi, si la situation sanitaire et sociale des haut-normands ne s'améliore pas, il faut s'attendre à une forte augmentation des besoins en soins de proximité, dont la Haute-Normandie est dépourvue. Pour les seniors, cela impliquerait de renforcer l'offre de soins de proximité et de soins à domicile pour limiter les distances de déplacements.

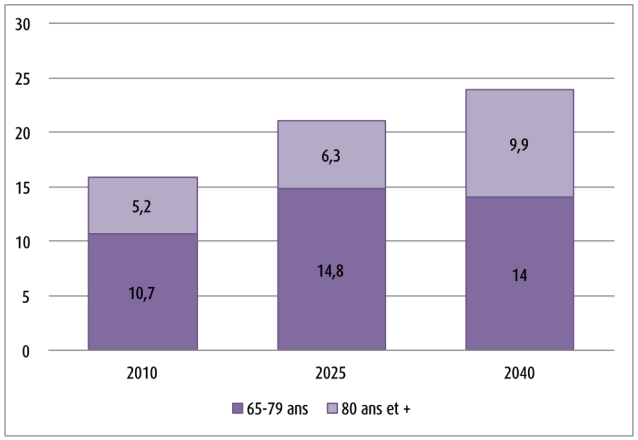
Définitions :
- Les « territoires de santé » sont des découpages en quatre espaces territoriaux de la Haute-Normandie créés par l'ARS pour organiser l'offre de santé dans la Région.
- Le taux de mortalité prématurée est le nombre de décès, au cours de l'année, d'individus âgés de moins de 65 ans, rapporté à la population totale des moins de 65 ans, de la même année.
- Le « taux comparé de mortalité prématurée » est le taux de mortalité prématurée rapporté à 100 000 habitants.

Pour en savoir plus : Insee « Les territoires de santé en Haute-Normandie - Situation socio-sanitaire actuelle et perspectives démographiques ». Aval n°114, mars 2012

[2] Les territoires de santé en Haute-Normandie - Situation socio-sanitaire actuelle et perspectives démographiques. Insee Haute-Normandie, Aval n°114, mars 2012

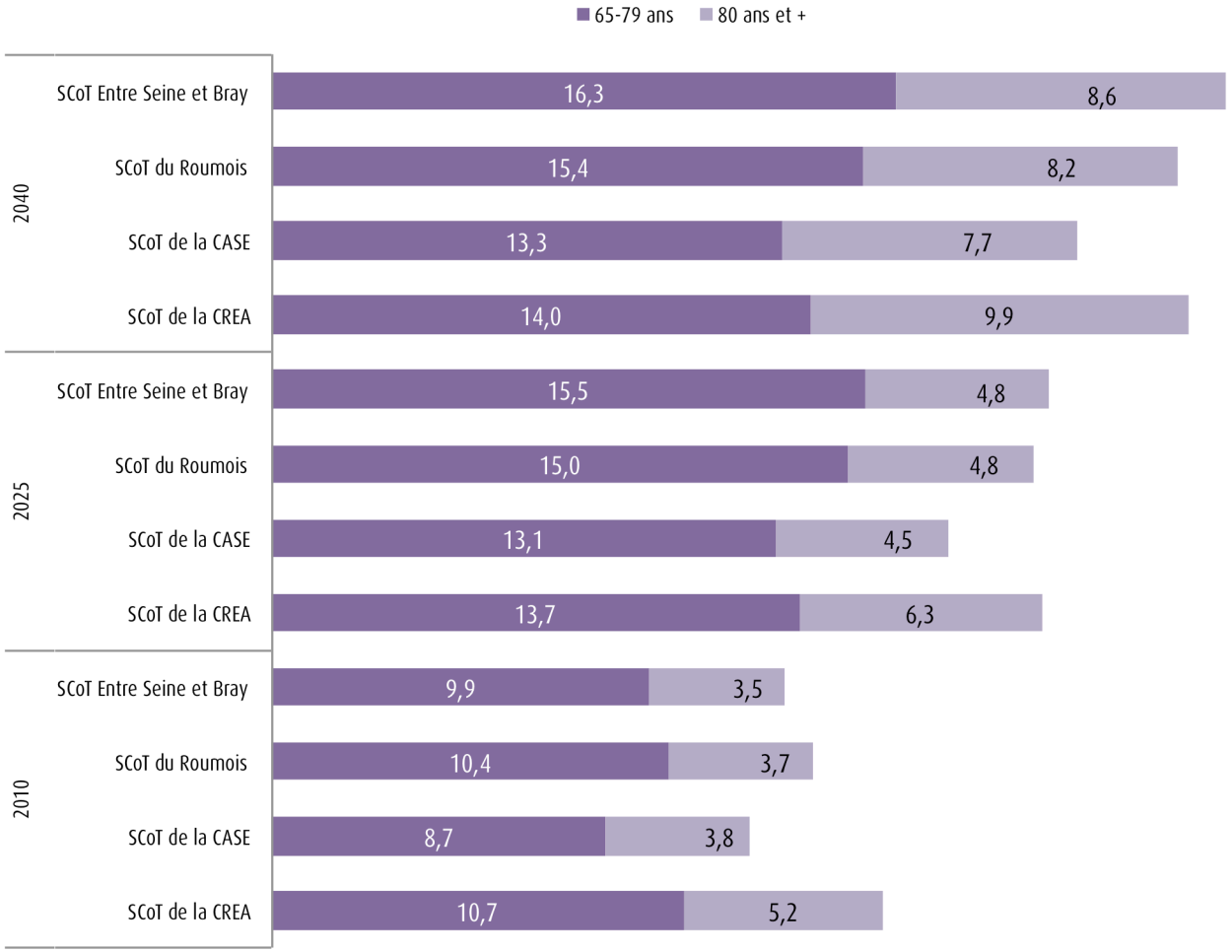
[3] Enquête nationale Handicap-Santé, Insee 2008

▪ Evolution de la part des personnes de 65 et + dans la population de la CREA en 2010, 2025 et 2040



Sources : Insee OMPHALE 2010

▪ Bassin de vie de Rouen : part des personnes de 65 à 79 ans et de 80 ans et +, par SCoT en 2010, 2025 et 2040



Sources : Insee OMPHALE 2010

Les 65 ans et + dans la CREA : une personne sur six aujourd'hui, une sur quatre en 2040

L'Insee établit régulièrement des scénarios tendanciels à partir de l'outil de projection « OMPHALE » à l'échelle nationale et à différentes échelles de territoires.

Aux conditions actuelles de fécondité, d'espérance de vie et de migration, des scénarios tendanciels peuvent être élaborés. Il s'agit de projections statistiques et non de prévisions. Ainsi de nouveaux comportements ou des ruptures dans les schémas sociaux peuvent parfois se présenter et ne peuvent pas être anticipés.

Selon le scénario tendanciel élaboré par l'Insee dans le cadre du travail sur les perspectives démographiques engagé par l'AURBSE en 2011 à l'échelle du bassin de vie de Rouen[4], la CREA enregistrerait une évolution de sa population âgée de 65 ans et +, passant de 78 000 personnes en 2010 à 100 000 en 2025, et près de 120 000 en 2040.

On assisterait notamment à un doublement du nombre de personnes de 80 ans et + (de 25 000 à 50 000 environ) d'ici 2040, positionnant la CREA dans son bassin de vie comme le territoire ayant la plus forte proportion de personnes très âgées (10 % de la population aurait plus de 80 ans). La CREA resterait cependant plus jeune que la moyenne nationale.

Le phénomène de vieillissement toucherait également les trois autres territoires de SCoT qui composent le bassin de vie de Rouen, mais de manières très différentes. La CASE resterait l'agglomération la plus jeune à l'horizon 2040, tandis que les Pays entre Seine et Bray et du Roumois subiraient un vieillissement plus brutal et à court terme (2025), ce qui correspond au vieillissement des familles d'âges assez homogènes venues s'implanter dans ces territoires dès les premières vagues de périurbanisation dans les années 1970.

[4] Insee Haute-Normandie, AURBSE.- Perspectives démographiques de l'aire métropolitaine rouennaise - éléments pour une démarche prospective à l'horizon 2030 - Dossier d'Aval, mai 2013

Répartition des niveaux d'autonomie et de dépendance selon les classes d'âge.

Enquête nationale HSM, Insee, 2008

	autonomes	Modérément autonomes	Dépendants	Fortement dépendants	Ensemble
60 - 79 ans	83,0%	13,7%	2,7%	0,6%	100
80 ans et plus	59,4%	26,8%	11,2%	2,5%	100
Total 60 et +	**77%**	**17%**	**5%**	**1%**	**100**

Source : Le logement des personnes âgées dépendantes dans le parc social : résultats d'une étude action sur deux territoires, USH

▪ Extrapolation à partir de l'enquête HSM du nombre de personnes de 60 ans et + par niveau d'autonomie et de dépendance dans la CREA en 2010 et 2025

		autonomes	Modérément autonomes	Dépendants	Fortement dépendants	Ensemble
2010	**60 - 79 ans**	65886	10875	2143	476	**79381**
	80 ans et plus	15115	6820	2850	636	**25421**
	Total 60 et +	**81001**	**17695**	**4993**	**1112**	**104802**
2025	**60 - 79 ans**	82702	13651	2690	598	**99641**
	80 ans et plus	18471	8334	3483	777	**31065**
	Total 60 et +	**101173**	**21985**	**6173**	**1375**	**130706**

Source : Insee 2008, traitement AURBSE

▪ **L'enquête Handicap-Santé en ménages ordinaires (HSM)**

L'enquête Handicap-Santé, réalisée par l'Insee et la DREES (Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques), a permis d'interroger 28 500 personnes de tous âges vivant en ménages ordinaires en 2008.

L'enquête distingue quatre grands profils au regard de l'autonomie, en mesurant la capacité à réaliser les activités essentielles (manger/boire, se servir des toilettes, se laver, s'habiller, se coucher, s'asseoir…) et la capacité à réaliser des activités dîtes instrumentales (faire ses courses, préparer un repas, etc.)

Les personnes « autonomes » (77 % des 60 et +) ne rencontrent aucune difficulté dans la vie quotidienne ;

Les personnes « modérément autonomes » (17 % des 60 et plus) présentent des difficultés motrices et cognitives, mais ne rencontrent aucune restriction absolue dans les activités du quotidien ;

Les personnes considérées comme « dépendantes » (5 % des 60 et plus) rencontrent les mêmes difficultés que la précédente catégorie, mais avec une fréquence nettement plus élevée et, pour 80 % des 80 ans et +, avec des difficultés cognitives graves ;

Les personnes fortement dépendantes (1 % des 60 ans et plus) présentent des difficultés majeures dans tous les domaines et sont assistées par des professionnels dans 8 cas sur 10 pour la toilette, l'habillage et les tâches quotidiennes ;

Attention : il est difficile de recouper au sens strict ces catégories avec la grille AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources qui est utilisée pour mesurer l'autonomie d'une personne dans son environnement). Cependant, les deux dernières catégories peuvent être recoupées avec les GIR 1, 2, voire 3. Une partie des personnes en situation d'autonomie modérée pourrait faire partie du GIR 4.

Les seniors sont et seront majoritairement autonomes

Dans les années à venir, les projections démographiques nationales font état d'une forte augmentation de la part des personnes âgées dans la population française. Cela signifie par conséquent une augmentation du nombre de personnes présentant une perte d'autonomie et donc pouvant potentiellement bénéficier de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) versée par les départements aux personnes qui résident en établissement spécialisé ou à domicile.

À titre indicatif, l'APA est versée en 2012 à 9225 personnes de 60 ans et + dans la CREA, soit 8,8 % des 60 ans et + de l'agglomération, proportion similaire à celle observée à l'échelle nationale. Plus de 6850 de ces bénéficiaires perçoivent l'APA pour les aider à se maintenir le plus longtemps possible dans leur domicile (par l'aide au financement de travaux ou la prise en charge d'une partie du salaire d'une aide à domicile). D'après les estimations de la DREES au niveau national, le nombre de bénéficiaires de cette aide sociale pourrait augmenter de 30 % dans les dix ans à venir[5].

Cependant, le nombre de bénéficiaires de l'APA n'est pas représentatif du niveau de dépendance de la population âgée d'un territoire car toutes les personnes dépendantes n'en font pas la demande auprès du Département.

C'est pourquoi l'Insee et la DREES ont réalisé en 2008[6] une enquête auprès d'un échantillon représentatif de ménages qui a permis d'estimer des ratios d'autonomie et de dépendance par classe d'âge. Selon cette enquête, la proportion de personnes autonomes passe de 83 % entre 60 et 79 ans à 60 % au-delà de 80 ans.

Sur la base des projections démographiques de l'Insee (voir chapitre précédent) et des ratios constatés par l'enquête, il est ainsi possible d'obtenir une approche quantitative du nombre de personnes en perte d'autonomie à l'horizon 2025 dans la CREA. Cet exercice permet de calculer un nombre approximatif de personnes qui auraient besoin d'un accompagnement (soins et services à domicile, aménagement du logement, transports etc.)

Selon ces estimations, à conditions de prise en charge médicale et sociale équivalentes, la CREA pourrait ainsi compter à l'horizon 2025 :

> 100 000 personnes de 60 ans et + autonomes (80 000 aujourd'hui) ;

> 22 000 personnes de 60 ans et + en perte d'autonomie (17 500 aujourd'hui) ;

> 7 500 personnes de 60 ans et + dépendantes ou fortement dépendantes (6 100 aujourd'hui).

[5] La DREES estime au niveau national entre 1,4 et 1,6 million le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à l'horizon 2025, soit une augmentation de 30 % par rapport à 2010.

[6] En savoir plus : http://www.drees.sante.gouv.fr/les-enquetes-handicap-sante,4267.html

Le contexte démographique de la CREA

- La CREA est un territoire relativement jeune aujourd'hui, notamment grâce à un solde naturel positif. Cependant, l'agglomération souffre depuis plusieurs décennies d'un déficit migratoire, notamment en ce qui concerne les familles et des jeunes actifs. **Elle risque ainsi de subir d'autant plus le vieillissement de sa population qu'elle peine à attirer de jeunes générations.**

- La CREA se situe dans un contexte sanitaire régional peu favorable, notamment parce que le taux de mortalité prématuré est supérieur à la moyenne nationale. **L'agglomération devra ainsi faire face au vieillissement de personnes nécessitant une assistance sanitaire plus marquée qu'ailleurs**, compte-tenu de leur état de santé initial.

Les perspectives d'évolution à 2025 et 2040

- Aux conditions actuelles de migration et de fécondité, les projections démographiques indiquent que dans la CREA, **une personne sur cinq aura plus de 65 ans en 2025, une personne sur quatre en 2040.**

- Le prolongement des tendances actuelles permet cependant d'observer des évolutions différentes de la structure par âge des territoires du bassin de vie de Rouen.
A l'horizon 2040, la CREA aurait notamment **la part et les volumes les plus importants de personnes très âgées** (au-delà de 80 ans).
Les territoires de sa périphérie (en particulier les pays du Roumois et Entre Seine et Bray) **vont fortement vieillir dans les 10 années à venir**, car les ménages venus s'y installer massivement dans les années 70 vont arriver à l'âge de la retraite.

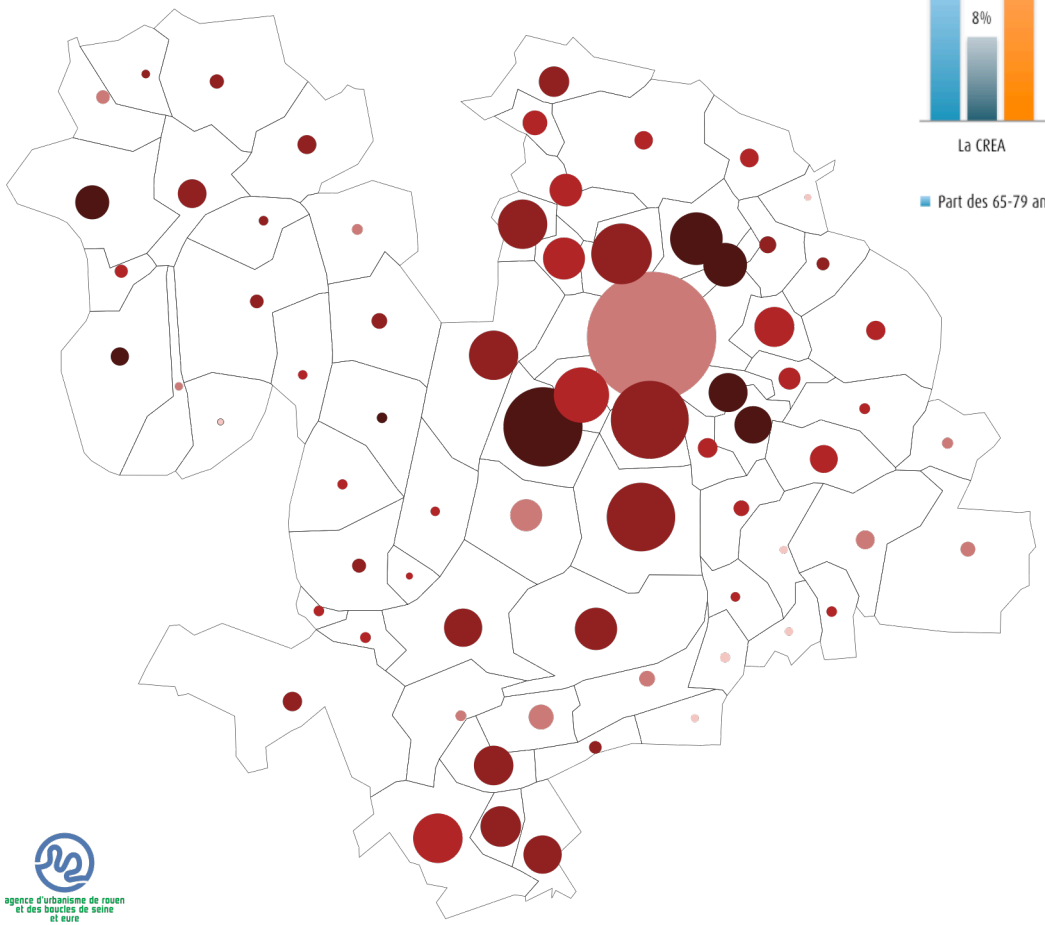
- **Les choix résidentiels des seniors des communes périurbaines de la CREA seront influencés** par les réponses au vieillissement apportées par ces territoires (structures d'accueil, offre sanitaire, déplacements...).

- Selon l'Insee, 77 % des personnes de 60 ans et + sont aujourd'hui considérées comme autonomes. Le prolongement de ce taux appliqué aux perspectives d'évolution démographique montre qu'en 2025**, la CREA compterait 20 000 personnes autonomes de plus qu'aujourd'hui.** Cela signifie que 100 000 personnes de 60 ans et + seraient susceptibles de rester à domicile sans aucune aide – et cette part peut encore certainement augmenter, notamment grâce aux progrès de la médecine et des conditions de maintien à domicile.

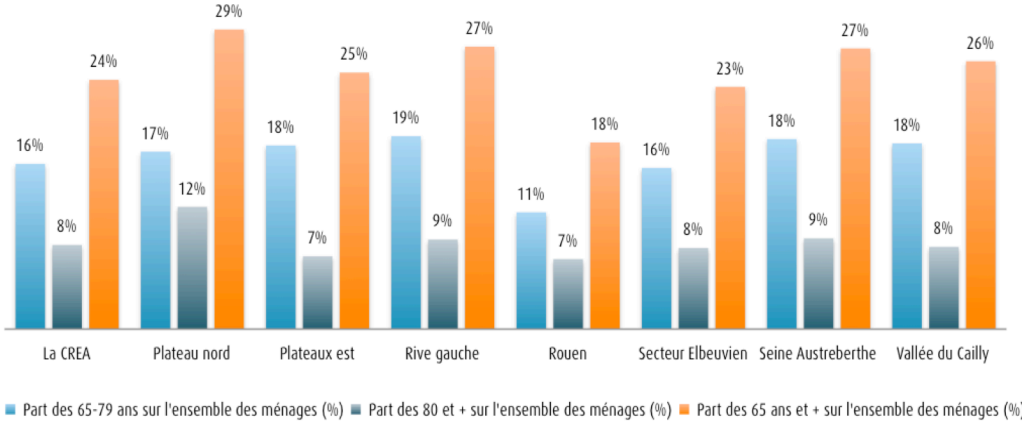
La CREA verrait également s'accroître de 1 500 le nombre de seniors fortement dépendants, donc nécessitant une prise en charge totale (soit environ 7 500 personnes dépendantes en 2025).

Caractéristiques socio-économiques des « ménages seniors »

- Nombre et part des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 et + par commune en 2009



- Part des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 et + dans l'ensemble des ménages, par secteur PLH



Source : Insee, RP 2009

agence d'urbanisme de rouen et des boucles de seine et eure

Le Plateau Nord et la Rive Gauche sont les secteurs les plus âgés

En 2009, dans l'ensemble de la CREA, 54 000 ménages sur les 220 000 ménages que compte l'agglomération sont des « ménages seniors », c'est-à-dire des ménages dont la personne de référence a 65 ans et +. Cela correspond aux proportions observées à l'échelle nationale, soit environ un ménage sur quatre.

Une situation hétérogène selon les secteurs

Les secteurs les plus peuplés, Rouen et la Rive Gauche, concentrent à eux seuls la moitié des seniors de l'agglomération (respectivement 16 000 et 11 000 ménages). En proportion, Rouen est cependant le secteur le plus jeune avec 18 % de ses ménages de 65 ans et +. À l'inverse, le Plateau Nord (29 %), la Rive Gauche (27 %) et Seine-Austreberthe (27 %) sont les secteurs les plus âgés. Dans certaines grandes communes de l'agglomération, un ménage sur trois a plus de 65 ans : Grand Quevilly, Sotteville-lès-Rouen, Bois-Guillaume, Bihorel. Certaines communes de taille moins importante connaissent le même phénomène dans la Vallée du Cailly et Seine-Austreberthe (Le Trait, Duclair, Cléon, Jumièges), même s'il s'agit de plus petits nombres de personnes. Dans ces communes, la représentation des seniors est influencée par l'existence de résidences spécialisées.

- **Répartition des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 et + par taille de ménage et par secteur**

	65 - 79 ans			80 ans et +		
	1 pers.	2 pers.	3 pers. et +	1 pers.	2 pers.	3 pers. et +
Plateau nord	43%	51%	6%	61%	37%	2%
Plateaux est	36%	57%	7%	60%	37%	2%
Rive gauche	46%	47%	7%	66%	31%	3%
Rouen	57%	38%	5%	70%	28%	1%
Secteur Elbeuvien	44%	46%	9%	68%	30%	3%
Seine Austreberthe	35%	57%	8%	59%	39%	2%
Vallée du Cailly	49%	45%	6%	69%	29%	2%
Total CREA	**46%**	**47%**	**7%**	**66%**	**32%**	**2%**

De petits ménages

L'allongement de la durée de vie se traduit dans la CREA comme ailleurs par une forte augmentation du nombre de ménages d'une personne, particulièrement aux âges élevés (le veuvage devient majoritaire après 75 ans). Or, ce phénomène est assez déterminant dans le cas des personnes âgées, dont la perte de mobilité limite les sorties et a tendance à restreindre leurs réseaux de sociabilité. Les répartitions sont cependant différentes selon les territoires :

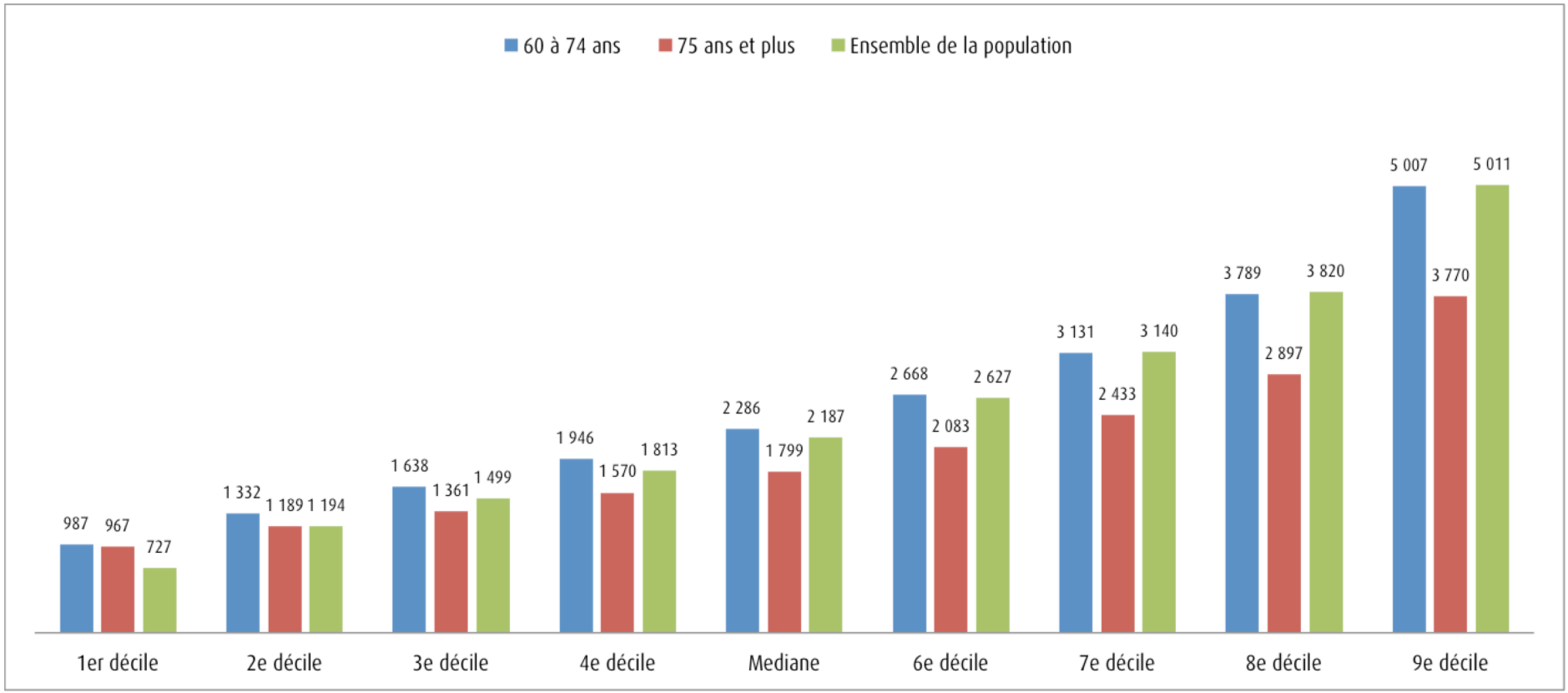
- à Rouen, où les personnes seules sont majoritaires même avant 65 ans, les ménages d'une seule personne représentent 70 % de l'ensemble des ménages au-delà de 85 ans ;
- dans les autres secteurs, les couples sont majoritaires, et même très majoritaires sur le Plateau Est et Seine-Austreberthe (57 %) dans la tranche 65-79 ans. Leur proportion diminue lentement avec l'âge, la tendance ne s'inversant vraiment qu'après 80 ans.

Rappel :

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Une personne au sein du ménage est désignée comme personne de référence.

- La CREA - Distribution des revenus fiscaux mensuels des ménages par déciles et par tranche d'âge (en € par mois et par ménage)



Source : Insee - DGI, revenus fiscaux localisés des ménages 2009

NB : les déciles sont les valeurs qui partagent la distribution des revenus des ménages en dix parties égales. Ainsi, le premier décile est le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des revenus des ménages ; le neuvième décile est celui au-dessous duquel se situent 90 % des revenus. La médiane (5e décile) partage cette distribution en 2 parties égales : le revenu médian est le revenu en dessous et au dessus duquel se situent 50 % des revenus des ménages de la population étudiée.

Un revenu médian supérieur à celui de l'ensemble de la population

Sur la base du revenu mensuel médian (voir définition ci-contre), les ménages de 60 à 74 ans apparaissent dans une situation plus favorable que l'ensemble de la population de la CREA : les « jeunes seniors » (tranche d'âges où certains sont encore en activité) avaient en 2009 un revenu mensuel médian de 2 286 euros/mois, revenu supérieur d'une centaine d'euros à celui de l'ensemble de la population.

Pour les ménages de plus de 75 ans (ceux-ci étant le plus souvent composés d'une personne et ne disposant de ce fait que d'un seul revenu), le revenu médian s'élevait à 1 800 euros/mois ce qui, ramené à l'unité de consommation[7], constitue là encore, un revenu légèrement plus élevé que celui de l'ensemble de la population.

Cette situation, globalement favorable aujourd'hui, doit être tempérée par des perspectives qui le sont moins pour les décennies à venir, lorsqu'arriveront à l'âge de la retraite des personnes qui auront eu des parcours professionnels plus chaotiques, connu des périodes de chômage plus longues et/ou parce que l'évolution des modes de vie aura conduit à davantage de ruptures familiales et donc de personnes seules.

Pour ce qui concerne les seniors les moins favorisés, leur situation apparaît une fois encore moins défavorable que celle de l'ensemble de la population, par le jeu d'allocations de solidarité plus solvabilisatrices que celles intéressant les personnes plus jeunes. Cependant, si l'on retient le premier décile de revenus comme approximation du seuil de pauvreté[8], on peut estimer qu'environ 4 000 ménages de 60 à 74 ans et 3 000 de plus de 75 ans – soit environ 10 % des ménages de 60 ans et + de la CREA – ont des revenus qui les placent en dessous de ce seuil (ce qui correspond à la moyenne nationale).

Note méthodologique :

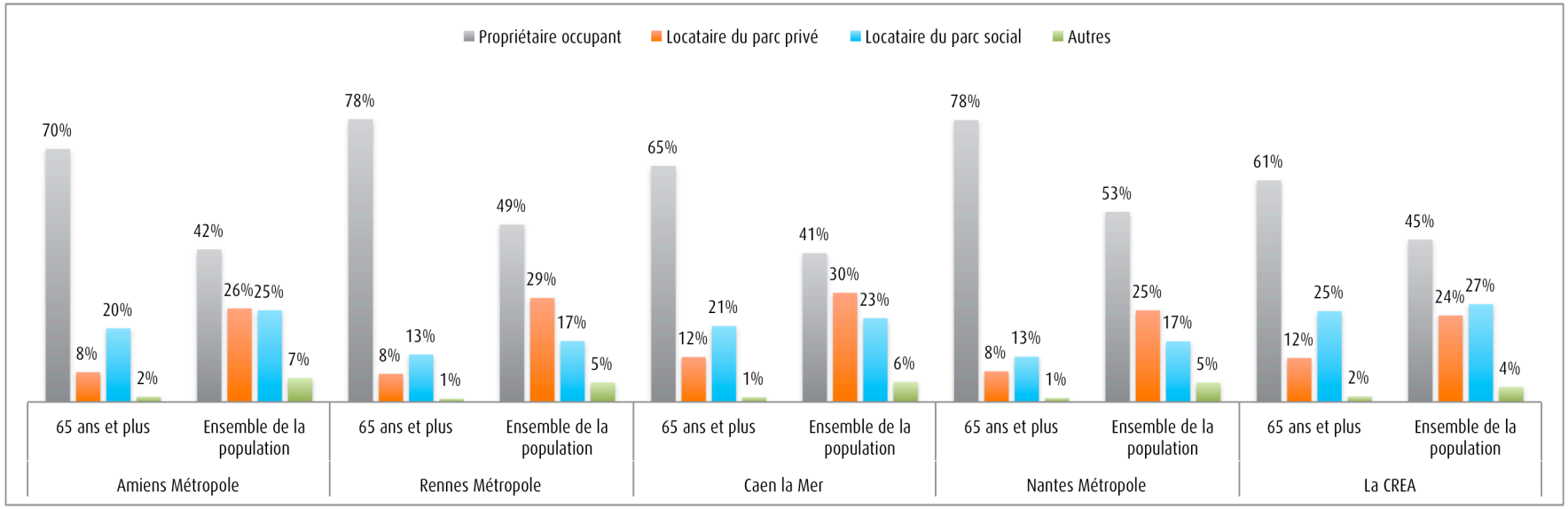
Pour des raisons liées aux sources de données DGI, les ménages considérés ici sont ceux dont la personne de référence est âgée de 60 ans et +.

Les données présentées se réfèrent donc aux 74 000 ménages de 60 ans et + figurant dans le fichier Filocom 2011.

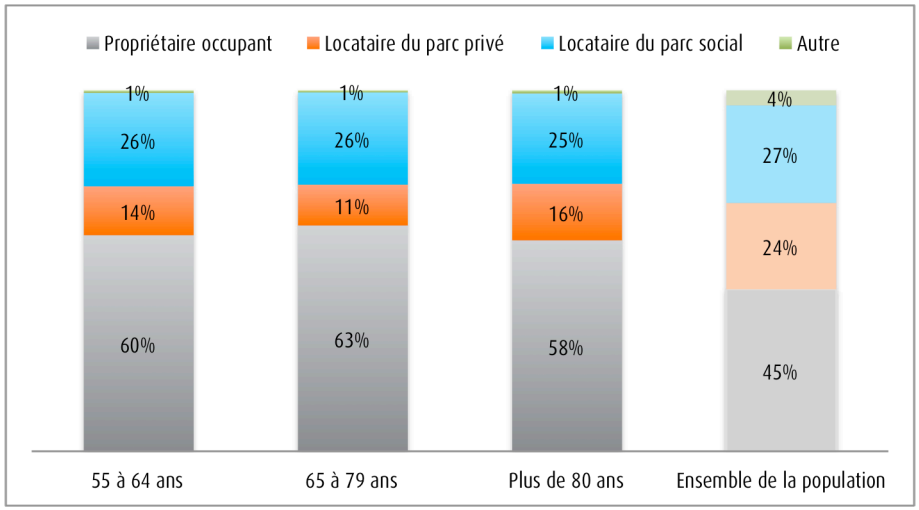
[7] L'Unité de Consommation (UC) permet de comparer les niveaux de ressources de ménages de taille et de composition différentes. C'est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage, le nombre de personnes étant ramené à un nombre d'unités de consommation.

[8] Le seuil de pauvreté est égal à 60 % de la médiane des niveaux de vie de l'ensemble de la population (le niveau de vie comprend outre les revenus, les pensions de retraite, les indemnités de chômage et les prestations sociales). En 2009, celui-ci s'établissait à 970 €/mois.

- Comparaison des statuts d'occupation des ménages de la CREA avec quatre agglomérations françaises



- La CREA - Répartition des ménages par âge et par statut d'occupation



Les seniors sont davantage propriétaires que l'ensemble de la population de la CREA

Une part importante de ménages seniors dans le parc privé

61 % des ménages de 65 ans et + de la CREA sont propriétaires occupants, alors que ce statut ne concerne que 45 % pour l'ensemble des ménages de l'agglomération. Même aux âges plus avancés, ce statut reste majoritaire avec 58 % de propriétaires parmi les ménages de 80 ans et +. Ces tendances s'observent également au niveau national.

La CREA se différencie cependant par le taux de seniors propriétaires occupants le plus faible des agglomérations de référence (voir le graphique ci-contre). En contrepartie, elle possède la plus forte part de « ménages seniors » dans le parc locatif privé (bien que ce parc soit sous-représenté dans l'agglomération rouennaise par rapport aux autres agglomérations du quart nord-ouest de la France).

Le vieillissement du parc social

Parmi les quatre agglomérations de référence, la CREA a la plus forte part de ménages locataires dans le parc social (27 % des ménages de la CREA vivent dans un logement social).

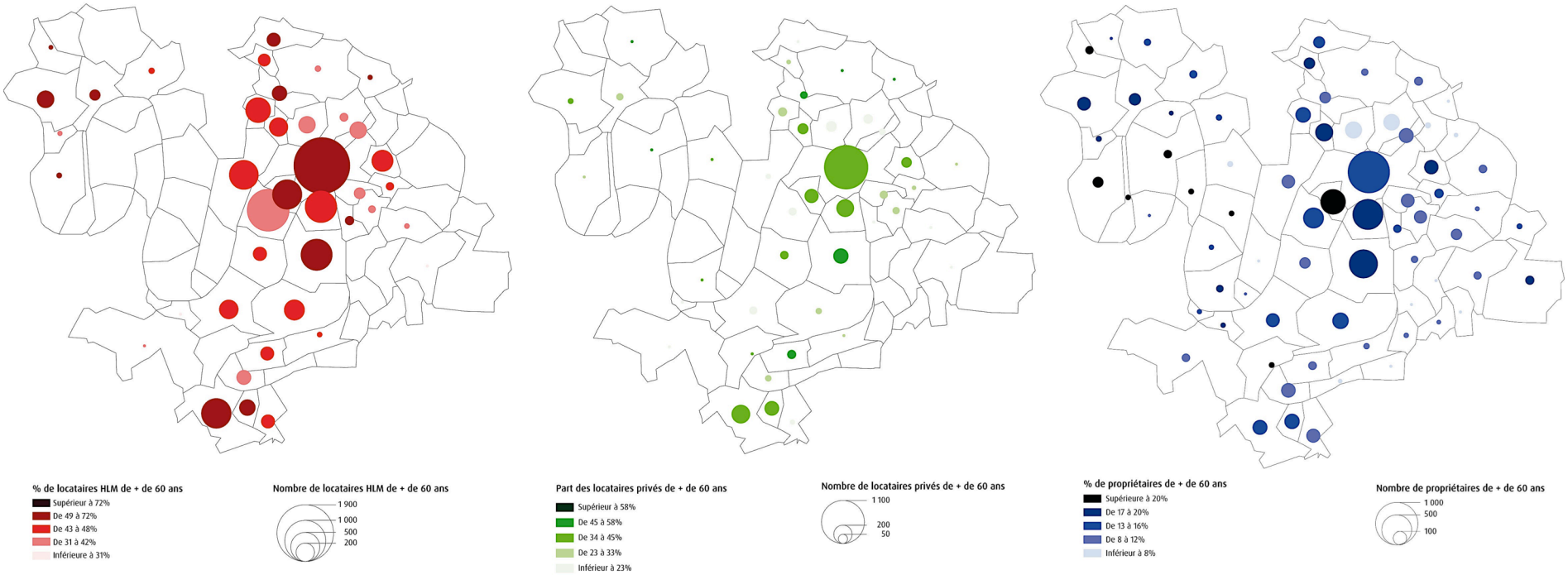
Les « ménages seniors » de la CREA sont également très présents dans le parc social : un « ménage senior » sur quatre réside dans un logement social et 23 % des locataires du parc social de la CREA sont des « ménages seniors ».

Le phénomène de vieillissement qui touche déjà les occupants du parc social va s'accentuer dans les dix prochaines années puisque les ménages de la tranche d'âge des 55-64 ans représentent 15 % des locataires. Ainsi, s'ils ne déménagent pas, ces ménages s'ajouteront aux effectifs des seniors actuels. Les 65 ans et + pourront représenter jusqu'à 40 % des locataires du parc HLM de la CREA à l'horizon 2025.

Après 55 ans, les statuts d'occupation des ménages de la CREA évoluent sensiblement

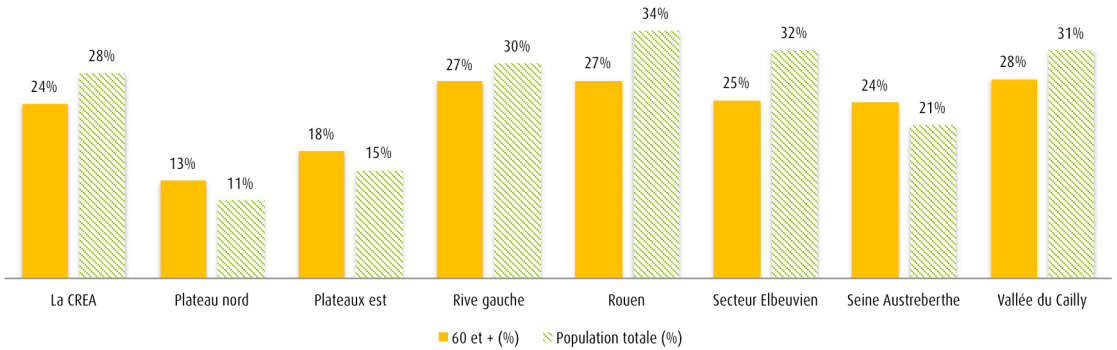
Le taux de propriétaires occupants passe de 60 % entre 55 et 64 ans, à 63 % après 65 ans : il s'agit vraisemblablement d'un effet de génération. Les 65 ans et + ont bénéficié d'un contexte économique plus favorable à l'accession à la propriété que la génération qui a suivi. La plus faible part de propriétaires de 80 ans et + correspond, quant à elle, à l'entrée en structure ou à l'emménagement de ces ménages dans un logement en location plus adapté. La part des locataires du parc privé augmente en effet de 5 % après 80 ans.

- La CREA - Les ménages de 60 ans et + aux ressources inférieures aux plafonds PLAi, par statut d'occupation



Sources : FILOCOM 2011 – traitement AURBSE

- Part des ménages de 60 ans et + dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAi



Sources : FILOCOM 2009 – traitement AURBSE

Les plafonds de ressources PLUS et PLAi en 2011 (en €/an)

Composition du ménage	PLAi	PLUS
1 pers.	10 572	19 225
2 pers.	15 405	25 673
3 pers.	18 524	30 874
4 pers.	20 612	37 272
5 pers.	24 116	43 846

PLAi : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Autant de seniors modestes dans le parc privé que dans le parc social

Selon la source Filocom, si le parc locatif social héberge la plus forte proportion de ménages de 60 ans et + dont les ressources sont inférieures aux plafonds d'attribution d'un logement social d'intégration (9 000 ménages, soit 45 % des ménages âgés du parc social ont des ressources inférieures aux plafonds PLAi), le parc privé en compte en fait à peu près autant, répartis entre :

- **6 000 ménages propriétaires occupants,** soit 13 % des propriétaires de 60 ans et plus.

Les seniors sont, en grande majorité, propriétaires de leur logement. Ce statut ne signifie pourtant pas automatiquement une aisance financière, même si, de fait, ces ménages disposent d'un patrimoine immobilier. Ce phénomène de propriétaires modestes est un peu plus fréquent parmi les ménages âgés (13 %) que parmi l'ensemble des propriétaires de la CREA (11 %).

Ces ménages âgés très modestes sont plus nombreux dans les communes densément peuplées (Rouen et les grandes communes de la Rive gauche). Certaines communes de Seine-Austreberthe (Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Jumièges ou Anneville-Ambourville) présentent quant à elles une forte proportion de ces propriétaires occupants âgés très modestes.

Ce phénomène interroge la capacité de ces ménages à entretenir leur bien, financer ou faire réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat nécessaires lorsqu'apparaissent des problèmes d'autonomie, et à se maintenir dans leur statut.

- **2 700 ménages locataires du parc privé,** soit 34 % des locataires âgés de 60 ans et plus.

Rouen compte le plus grand nombre de locataires seniors modestes car ce secteur dispose du parc locatif privé le plus important, suivi d'Elbeuf et de la Rive Gauche. La situation de locataires âgés modestes dans le parc privé est probablement à associer à un parc locatif composé de nombreux logements anciens et peu confortables, inadaptés aux personnes vieillissantes du point de vue de l'accessibilité, des performances thermiques, du confort sanitaire... Ces locataires âgés très modestes devront donc à plus ou moins long terme trouver une solution de logement plus adaptée.

54 000 ménages, soit un ménage sur quatre de plus de 65 ans dans la CREA.

Les secteurs les plus peuplés, Rouen et la Rive Gauche, concentrent à eux seuls la moitié des seniors de l'agglomération mais, en proportion, Rouen est le secteur le plus « jeune » avec seulement 18 % de ménages de 65 ans et +.

A l'inverse, le Plateau Nord (29 %), la Rive Gauche (27 %) et Seine-Austreberthe (27 %) sont les secteurs les plus « âgés ». Un ménage sur trois a plus de 65 ans dans certaines grandes communes de l'agglomération : Grand-Quevilly, Sotteville-lès-Rouen, Bois-Guillaume, Bihorel. Une forte part de « ménages seniors » habite également des communes de taille plus modeste dans la Vallée du Cailly et Seine-Austreberthe.

Les personnes âgées vivant seules deviennent majoritaires après 75 ans. **Ce phénomène est pour l'instant plus sensible dans les communes urbaines de la CREA.**

Dans les secteurs périurbains, les couples de « jeunes seniors » qui y résident aujourd'hui majoritairement, **risquent d'être confrontés à court et moyen terme, au problème de l'isolement,** avec l'avancée en âge et le veuvage.

Les seniors sont davantage propriétaires occupants (61 % des ménages de 65 ans et +) que l'ensemble de la population de l'agglomération, et le restent même au-delà (58 % des ménages de 80 ans et +). Ils sont également **très présents dans le parc social, dont le vieillissement des occupants va s'accentuer** dans les dix années à venir : 15 % des résidents sont âgés de 55 à 64 ans et vont probablement vieillir dans leur logement. Les bailleurs sociaux sont donc des acteurs privilégiés dans la réponse aux besoins en logements des seniors.

Aujourd'hui, le revenu médian des « ménages seniors » apparait plus favorable que celui de l'ensemble de la population de la CREA, mais :

- Environ 5 000 ménages de 60 ans et + vivent sous le seuil de pauvreté ;

- Près de 18 000 ménages de 60 ans et + (un « ménage senior » sur quatre) ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAi : 6 000 propriétaires, 2 700 locataires du parc privé et 9 000 locataires du parc social.

La CREA compte ainsi **autant de ménages seniors aux revenus modestes dans le parc privé** (propriétaires occupants et locataires) **que dans le parc social.**

Ce phénomène interroge la capacité de ces ménages à entretenir leur bien, financer ou faire financer des travaux d'adaptation de l'habitat lorsque qu'apparaissent des problèmes d'autonomie.

Demain, avec des perspectives de niveaux de retraite moins favorables, **la pauvreté risque de s'accroître chez les seniors**, inversant la tendance des dernières décennies.

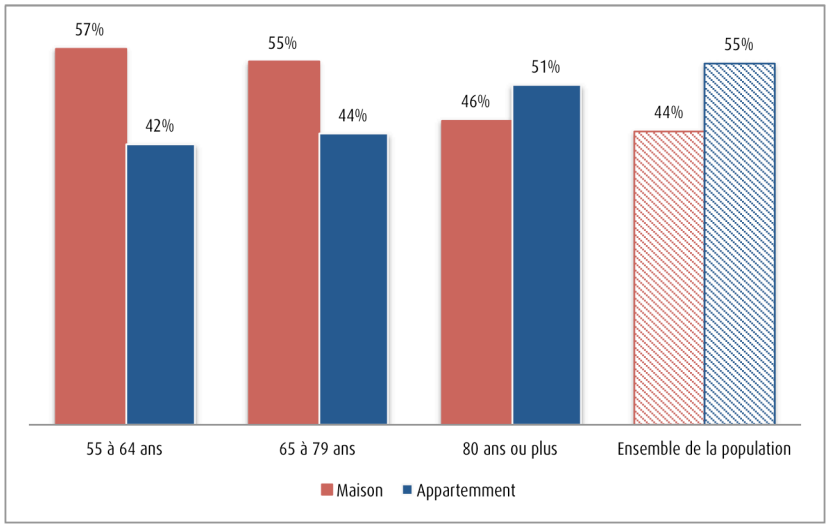
Conditions de logement des « ménages seniors »

Note méthodologique :

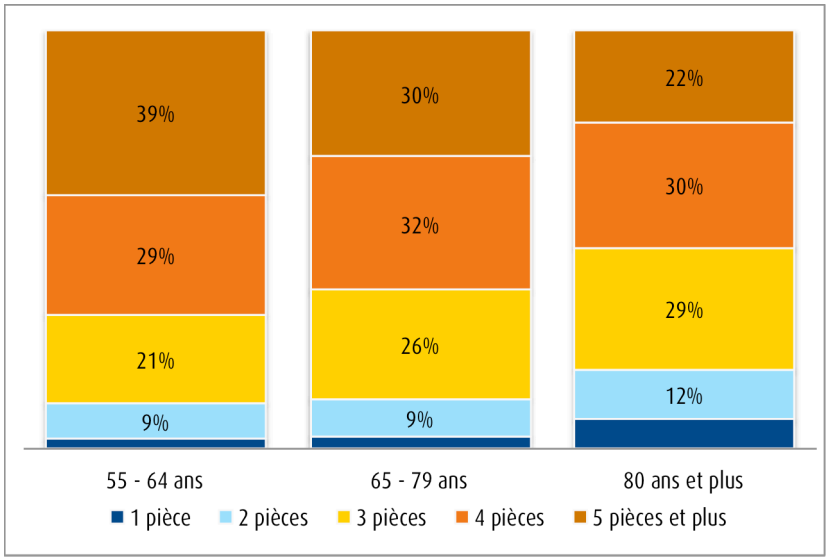
L'ensemble des statistiques de cette partie est issu du traitement du fichier détail Logements 2009 de l'Insee. Cette base permet de connaître les caractéristiques des ménages logés en résidence principale dans le parc de logements dits ordinaires (local indépendant pour l'habitation).

Les ménages de la tranche d'âge 55-64 ans ont été volontairement inclus dans la réflexion afin d'appréhender les perspectives de vieillissement dans chaque segment du parc de logements.

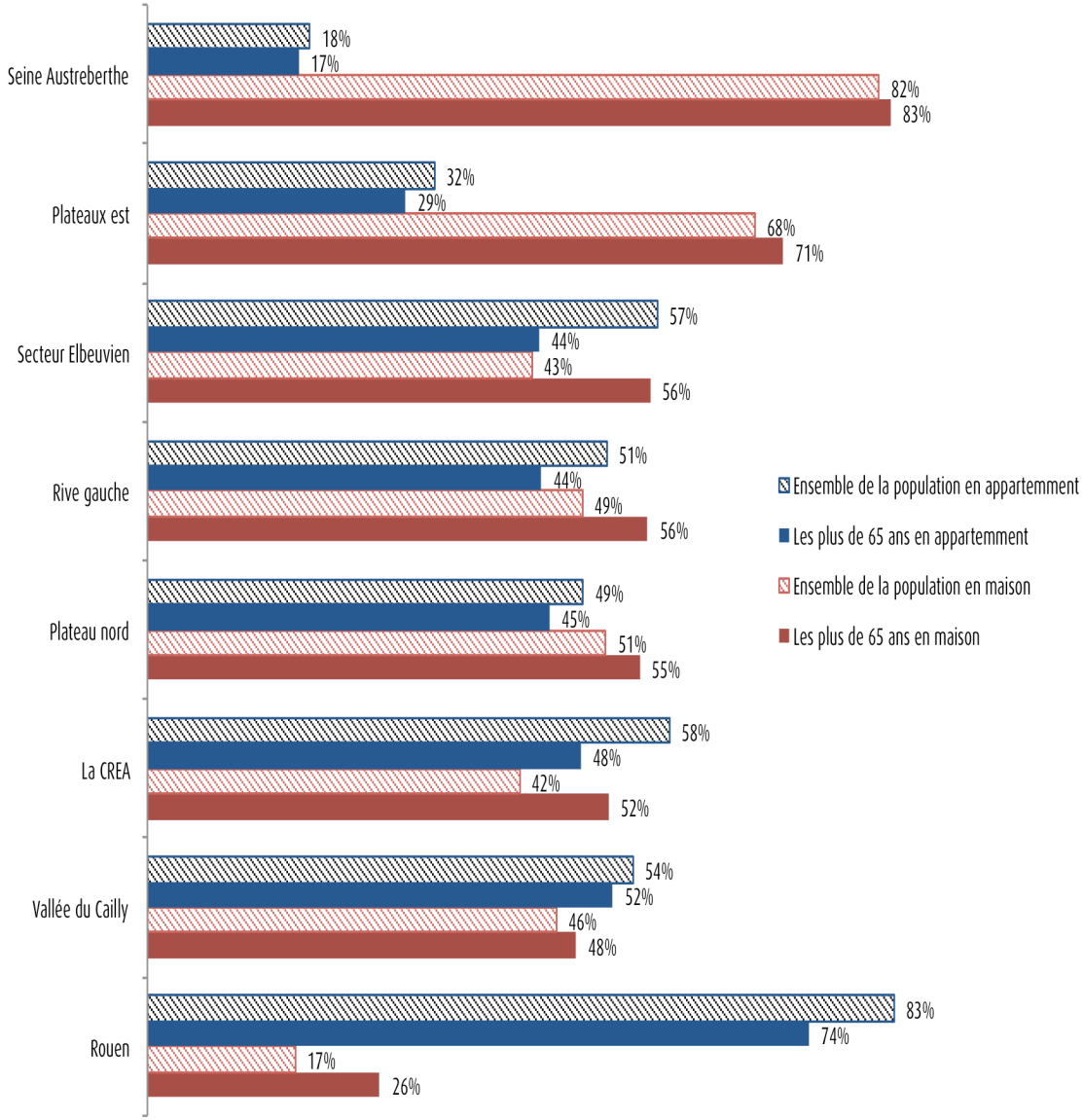
- La CREA - Typologie d'habitat par tranche d'âge



- La CREA – Nombre de pièces des résidences principales par tranche d'âge



- La CREA - Répartition des ménages par type de logement et par âge



Les seniors habitent davantage en maison et dans de grands logements que l'ensemble de la population

52 % des ménages dont la personne de référence a 65 ans et + vivent en maisons individuelles (10 % de plus que la part constatée pour l'ensemble des ménages de l'agglomération)

On constate une plus forte part de seniors en logement individuel dans tous les secteurs PLH de la CREA, y compris dans les secteurs où ce type d'habitat est majoritaire (Seine-Austreberthe, Plateau Est). Le phénomène est encore plus marqué dans les secteurs urbains, où les logements individuels sont rares et chers. Les ménages les plus âgés y occupent davantage le parc individuel que les ménages plus jeunes car ils bénéficient souvent de revenus plus avantageux au terme d'une carrière professionnelle, et ont connu des conditions économiques qui leur ont permis d'accéder à la propriété. Ainsi, 26 % des seniors résident en maison individuelle à Rouen (17 % pour l'ensemble des ménages de ce secteur) et 56 % dans le secteur d'Elbeuf (43 % des ménages de ce secteur).

La part de ménages résidant en logement individuel baisse au-delà de 80 ans (46 % de ces ménages), mais reste toujours supérieure à celle de l'ensemble de la population (44 %). Par ailleurs, elle est de 57 % chez les « futurs seniors » (entre 55 et 65 ans), ce qui laisse présager une poursuite à moyen terme de cette prédominance du logement individuel chez les 65 ans et +.

Les seniors de la CREA ont tendance à habiter de plus grands logements que le reste de la population de l'agglomération

55 % des habitants de la CREA logent dans des logements de 4 pièces et plus ; ils sont 58 % chez les ménages dont la personne de référence a 65 ans et +.

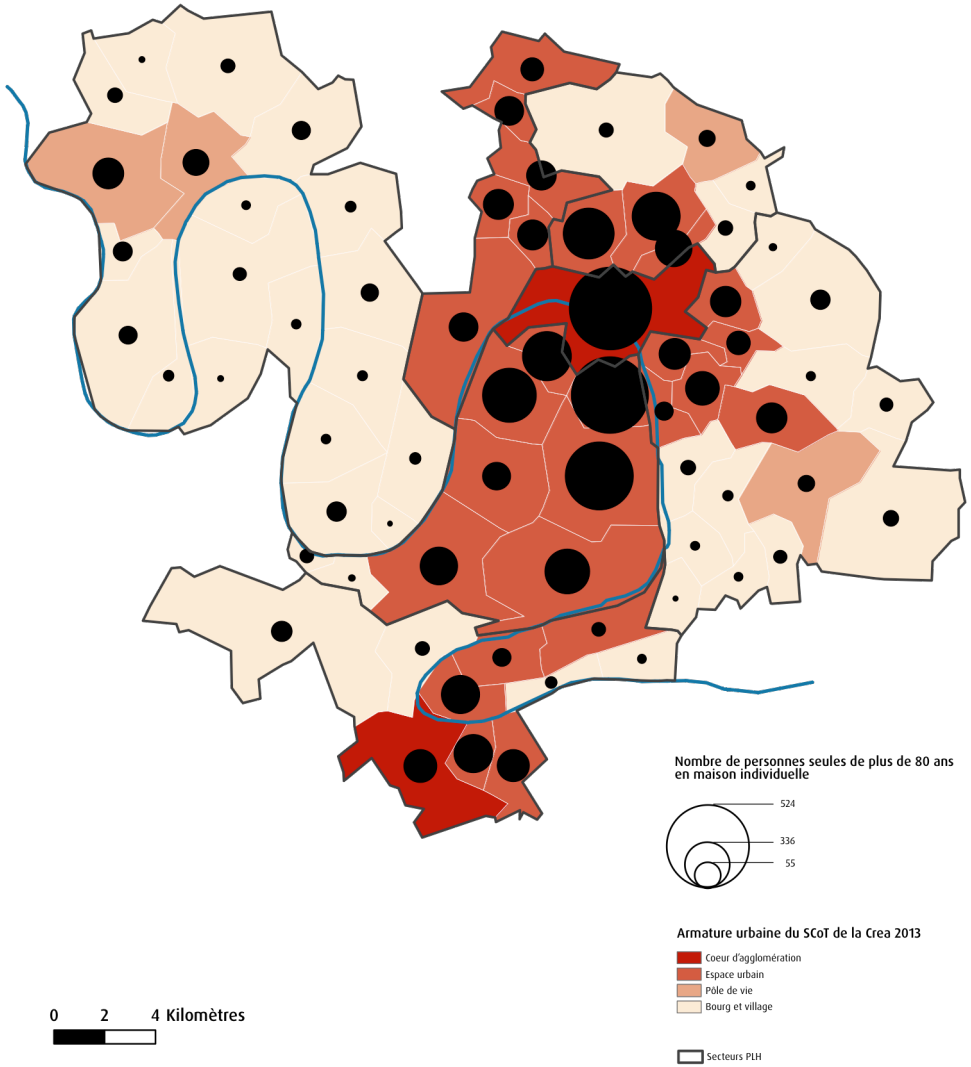
Cette tendance va s'accentuer car les 55–64 ans sont 68 % à vivre dans des 4 pièces ou plus. S'ils ne déménagent pas, il faut donc s'attendre à un renforcement de la part des seniors dans de grands logements dans les dix années à venir.

L'occupation de grands logements demeure la situation majoritaire au-delà de 80 ans : 52 % des logements des ménages de 80 ans et + sont des T4 ou plus.

Cependant, le phénomène de diminution de la taille du logement avec l'âge est légèrement perceptible dans la CREA : la part des très grands logements (T5 ou plus) diminue de 8 points au-delà de 80 ans, passant de 30 % à 22 %. Celle des T4 ne baisse que légèrement (de 32 % à 30 %).

Rappelons qu'aux plus grands âges, les seniors se répartissent davantage dans le parc locatif privé. Ce changement de statut traduit le choix de plus petits logements, dont l'usage et l'entretien sont plus aisés.

- La CREA - Nombre de personnes de 80 ans et + occupant une maison individuelle par typologie de commune du SCoT de la CREA



Sources : Insee 2009, la CREA 2013 – traitement AURBSE

- La CREA - Répartition des ménages selon l'armature urbaine du SCoT de la CREA

	Armature urbaine SCOT de la CREA	Nombre de communes	Ensemble des ménages	%	Nombre de ménages de 80 ans et plus	%	Personne seule de 80 ans et plus en maison individuelle	%
Espace urbain	Cœur d'agglomération	2	68 193	*31%*	4 730	*26%*	609	*14%*
	Espace urbain	27	128 390	*58%*	11 628	*65%*	3 191	*71%*
Espace rural	Pôle de vie	4	6 148	*3%*	555	*3%*	176	*4%*
	Bourg et village	38	17 094	*8%*	1 033	*6%*	519	*12%*
La CREA		**71**	**219 825**	*100%*	**17 946**	*100%*	**4 495**	*100%*

Sources : Insee 2009, la CREA 2013 – traitement AURBSE

Plus de 500 personnes très âgées vivent seules en maison individuelle en milieu rural

91 % des ménages de 80 ans et + résident dans les cœurs d'agglomération et l'espace urbain de la CREA

À partir d'une méthodologie mise en place par la DREAL de Haute-Normandie en 2010[9], le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CREA en cours d'élaboration décrit l'armature urbaine de l'agglomération selon quatre classes (voir tableau ci-contre) : l'espace urbain comprend d'une part Rouen et Elbeuf, qui constituent le « cœur d'agglomération » et d'autre part, 27 autres grandes communes. L'espace rural est structuré par quatre « pôles de vie » (Le Trait, Duclair, Isneauville et Boos) ainsi que 38 « bourgs et villages ».

L'espace urbain regroupe ainsi une trentaine de communes où résident 89 % des ménages de la CREA. Cet ensemble de communes est également privilégié par les seniors, puisque 91 % des ménages dont la personne de référence a 80 ans et + y résident.

1 600 ménages de 80 ans et + résident dans l'espace rural

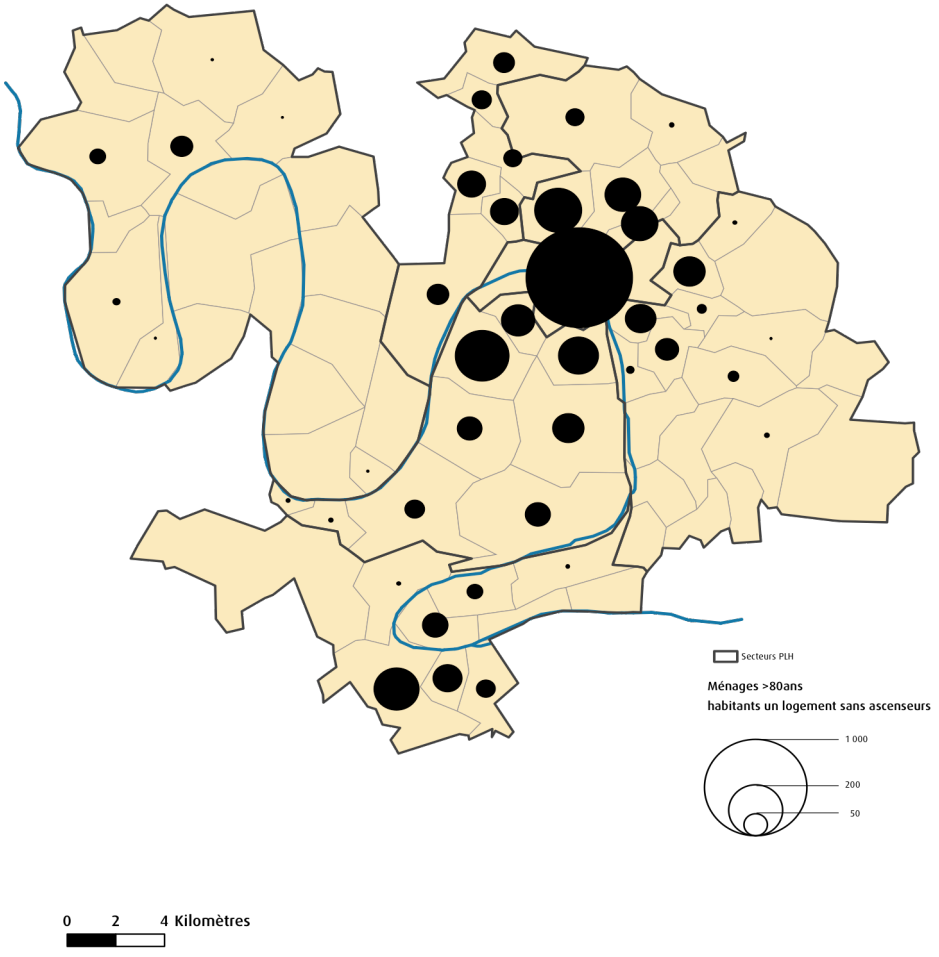
Les deux tiers des ménages de 80 ans et + qui résident dans l'espace rural (1000 ménages environ) habitent en dehors des « pôles de vie », dans les petites communes qui composent la catégorie des « bourgs et villages » de la nomenclature SCoT.

Ces communes de petite taille sont pour la plupart dépourvues de services, de commerces de proximité et sont peu ou mal desservies par les transports en commun. Les seniors qui y résident sont donc dépendants de l'automobile (et d'aidants lorsqu'ils ne conduisent pas ou plus eux-mêmes) pour les activités du quotidien : achats, soins, loisirs, etc.

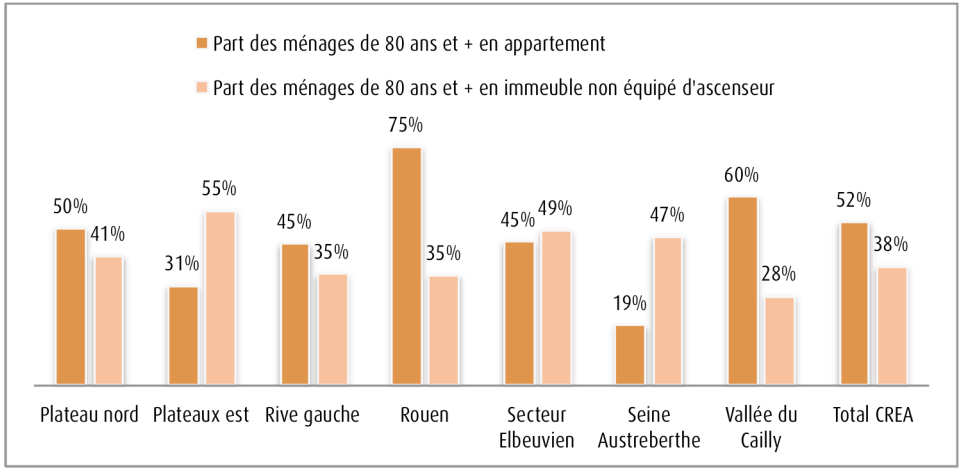
La moitié de ces ménages âgés (520) sont composés d'une personne de 80 ans et + et vivent en maison individuelle. Ces personnes très âgées sont susceptibles de rencontrer des difficultés dans l'entretien de leur propriété et pourront difficilement s'y maintenir si des problèmes de dépendance apparaissent. Le lien social avec la famille, les amis ou les aidants est donc essentiel pour ces personnes. Même s'il ne s'agit que de 1 % des ménages seniors de la CREA, cette situation est présente à des degrés divers dans tous les espaces ruraux de l'agglomération.

[9] Définition d'une typologie des communes de Haute-Normandie dans le domaine de l'habitat à l'aide des outils statistiques, DREAL Haute-Normandie, 2010.

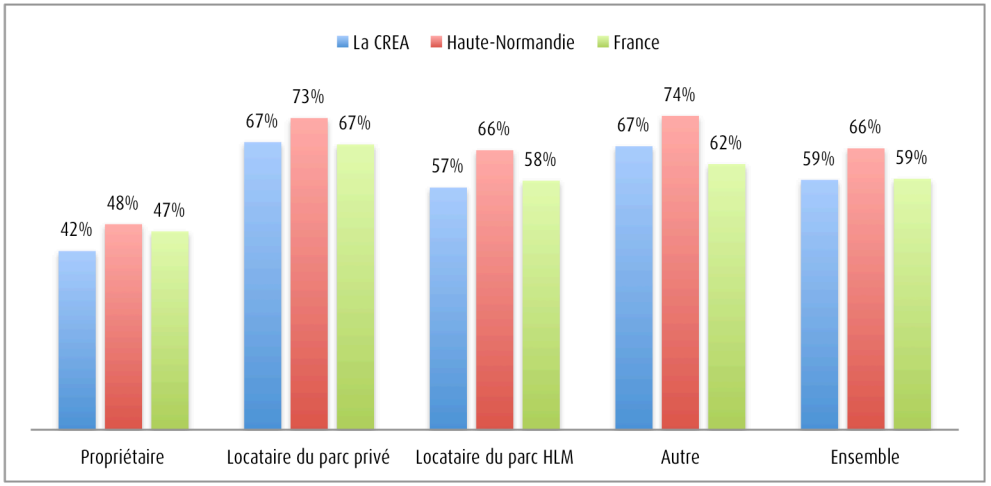
- La CREA - Nombre de ménages de 80 ans et + habitant un immeuble non équipé d'ascenseur



- La CREA - Part des ménages de 80 et + en immeuble non équipé d'ascenseur par secteur PLH



- La CREA - Part des immeubles sans ascenseur par statut d'occupation



21 % des 80 ans et + résident dans un immeuble non équipé d'ascenseur

Avec l'arrivée de la dépendance, ou pour l'anticiper, les personnes âgées vont rechercher un logement plus accessible. La présence d'ascenseurs dans les immeubles collectifs est donc déterminante pour garantir l'accessibilité des logements aux personnes âgées en perte d'autonomie.

La loi « Handicap » de 2005[10] fixe les orientations en faveur de l'accessibilité des espaces publics, des transports, des établissements publics et définit des règles concernant l'équipement en ascenseur des immeubles neufs. Le code de la construction a notamment été modifié et spécifie que les immeubles d'habitation de plus de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée doivent être équipés d'un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite.

59 % des appartements de la CREA ne sont pas équipés d'ascenseurs, ce qui correspond à la moyenne française. C'est dans les communes ayant le plus de logements collectifs (secteurs de Rouen, Rive Gauche et Plateau nord) que le nombre de ménages ne bénéficiant pas d'un ascenseur est le plus élevé. Les appartements en propriété de la CREA sont cependant mieux équipés, puisque seulement 42 % ne sont pas dotés d'un ascenseur (47 % au niveau national).

Si l'on aborde la question par le prisme de l'âge cette fois, on compte près de 2 900 ménages de 80 ans et + habitant un immeuble non équipé d'ascenseur, soit 21 % des ménages de 80 ans et + de la CREA (parmi les 7 300 ménages seniors de 80 ans et plus, susceptibles d'être les plus dépendants[11], résidant en appartement dans la CREA).

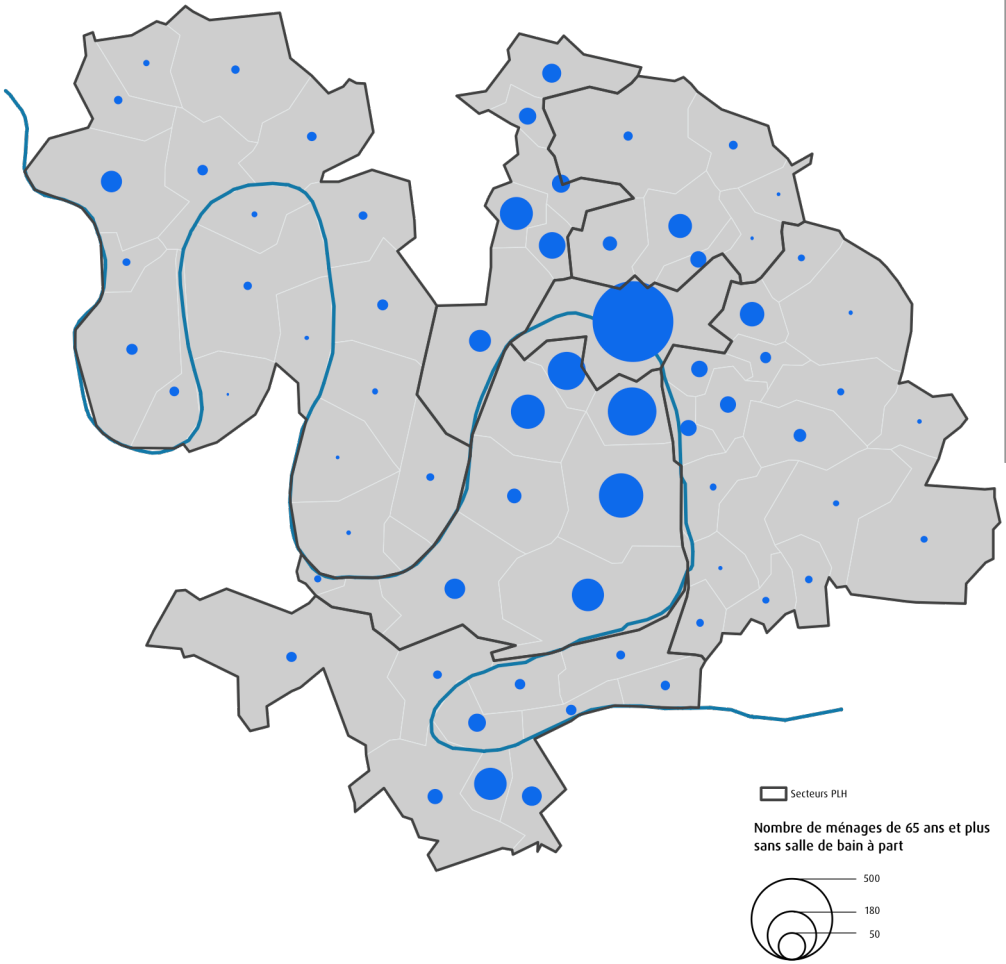
Le fichier détail « Logement » de l'Insee ne permet pas de connaître l'étage du logement occupé (ni le nombre de niveaux de l'immeuble concerné) et donc de quantifier les ménages qui rencontrent ou pourraient rencontrer des problèmes d'accès à leur logement avec la perte de mobilité. Cependant, cet indicateur permet de focaliser l'attention sur les communes ou quartier où un travail auprès des propriétaires et des bailleurs pourrait être réalisé pour faire progresser l'équipement des immeubles.

Une attention particulière doit en effet être portée sur ce sujet pour éviter que les maîtres d'ouvrage ne se placent dans des stratégies d'évitement des obligations légales d'installation d'ascenseurs dans les immeubles neufs, pour des questions de coût et de maintenance.

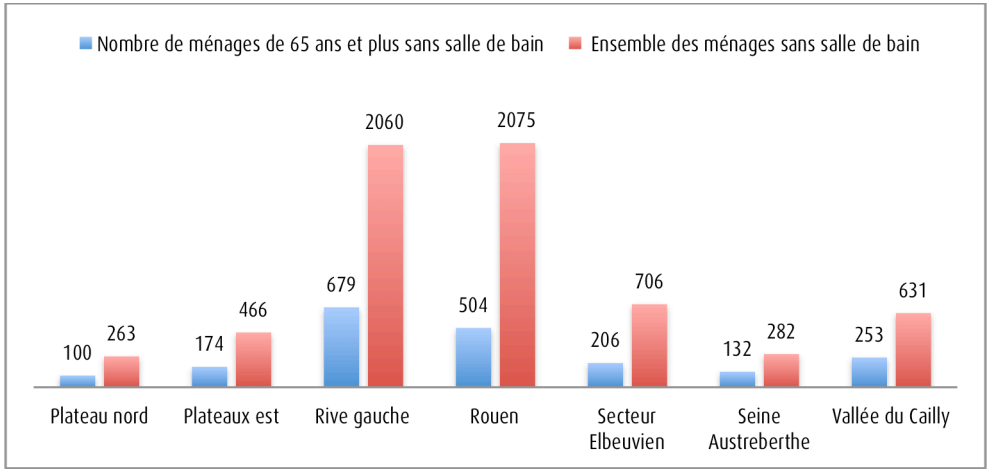
[10] LOI n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

[11] Rappelons que 83 % des personnes de 60 à 79 ans sont autonomes. Cette proportion passe à 60 % au-delà de 80 ans. (Cf. chapitre précédent)

- La CREA - Localisation des ménages de 65 ans et + habitant des logements non équipés d'une salle de bain en 2009



- La CREA - Nombre de ménages habitant des logements non équipés de salle de bain par secteur PLH en 2009



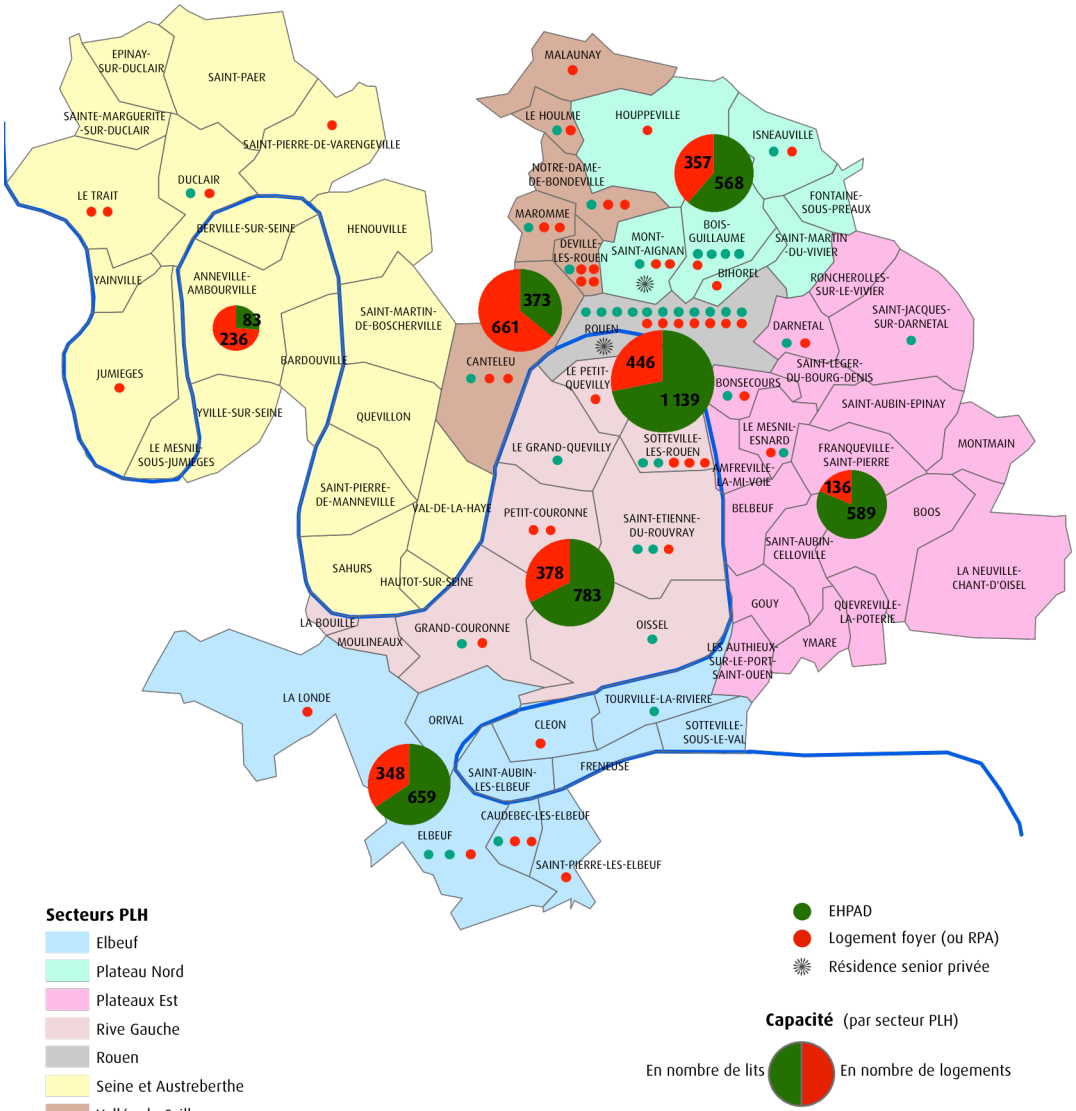
Plus de 2 000 ménages de 65 ans et + ne disposent pas de salle de bain

Le fichier détail « Logements » de l'Insee permet de connaître le niveau des installations sanitaires dont disposent les logements, selon trois critères : « ni baignoire, ni douche », « baignoire ou douche hors pièce réservée », « salle de bain (avec douche ou baignoire) ».

Sur la base de ce dernier critère, les logements de la CREA apparaissent très bien équipés par rapport à la moyenne nationale, puisque 97 % d'entre eux disposent d'une salle de bain.

Les 3 % de ménages de la CREA ne disposant pas d'une salle de bain, représentent néanmoins près de 6 500 ménages. Un tiers d'entre eux (plus de 2 000) sont des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et +. La moitié de ces ménages habite les secteurs de Rouen et de la Rive Gauche.

▪ La CREA : estimation de l'offre en établissements pour personnes âgées au 01/05/2014
Logements foyers (ou RPA), résidences seniors privées et EHPAD



Sources : ARS 2012, la CREA 2012, traitement AURBSE 2014

▪ La CREA : estimation de l'offre en établissements pour personnes âgées par secteur PLH au 01/05/2014

	Foyers logements et résidences services		Etablissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD)		Capacité d'accueil totale pour 1000 pers. de 75 ans et +
	Nombre d'établissements	Capacité (logements)	Nombre d'établissements	Capacité (lits)	
Plateau Nord	6	357	7	568	166
Plateaux est	3	136	4	589	174
Rive Gauche	8	378	7	783	93
Rouen	7	446	11	1139	179
Secteur Elbeuvien	6	348	4	659	231
Seine Austreberthe	6	236	1	83	154
Vallée du Cailly	12	661	4	373	228
Total	48	2562	38	4194	161

Sources : ARS 2012, la CREA 2012, traitement AURBSE 2014

Note méthodologique et avertissement :

Il n'existe pas de suivi régulier de l'évolution de l'offre en habitat collectif avec services (Résidences pour personnes âgées, logements foyers ou résidences seniors) dans la CREA. C'est pourquoi les données présentées ici sont issues d'un travail de recollement des différentes sources effectué par l'agence d'urbanisme au 1er mai 2014 : données du Conseil général de Seine-Maritime, suivi des conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux (la CREA, 2012), données des communes. Les capacités en résidences seniors privées sont ajoutées à celles des logements-foyers.

Enfin, les données sur les EHPAD sont celles fournies par l'ARS de Haute-Normandie en 2013, actualisées au cours de l'étude par l'agence. Elles intègrent les unités de soin longue durée (USLD). Des services d'accueil de jour et d'hébergement temporaire sont parfois proposés dans ces établissements, mais ne sont pas spécifiés ici.

Moins d'un senior sur dix réside en établissement pour personnes âgées

Il est apparu opportun au cours de l'étude d'avoir une vision d'ensemble de l'offre en établissements pour personnes âgées dans la CREA, qui sont essentiellement présents sous deux formes.

Le logement-foyer est un établissement médico-social, mais composé de « domiciles » indépendants, au sens où les personnes âgées encore autonomes qui y résident sont locataires de leur logement. Les établissements médicalisés ont été également répertoriés car ils conditionnent aussi les parcours résidentiels des seniors à l'échelle d'un secteur.

Il convient de bien cerner ces différents types de structures :

- dédiées aux personnes autonomes, les structures d'habitat collectif avec services, dont la forme la plus courante est le « logement-foyer » (ou « résidence pour personnes âgées » avant la loi 2002-2[12]) sont des établissements non médicalisés proposant la location d'appartements (studios ou F2) et bénéficiant d'équipements et de services collectifs facultatifs. Ces structures peuvent être gérées par les CCAS des communes ou les bailleurs sociaux. Il s'agit de « résidences seniors » ou « résidences services » dans le cas d'une gestion privée, mais celles-ci ne sont pas toujours conventionnées à l'aide sociale par le Département.

- les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou « maisons de retraite » proposent généralement des chambres individuelles ou collectives, des services et des soins assurés en continu. Ils sont parfois rattachés à un centre hospitalier (comme les unités de soins longue durée) et proposent des places en accueil de jour ou en hébergement temporaire.

Dans la CREA, 48 logements-foyers[13] proposent aux seniors encore autonomes un potentiel d'environ 2 500 logements. Si l'on y ajoute les 4 200 lits médicalisés proposés dans 38 EHPAD aux personnes dépendantes, on peut estimer la capacité de la CREA d'accueillir dans ses établissements près de 6 800 seniors, soit environ 9 % des personnes de plus de 65 ans de l'agglomération.

Cette offre apparait supérieure aux ratios régionaux et nationaux. En effet, le taux d'hébergement complet[14] (utilisé généralement pour des comparaisons entre territoires) en établissements est de 161[15] places pour 1000 personnes de 75 ans et + dans la CREA pour 156 en Haute-Normandie et 128[16]en France métropolitaine.

Toutefois, si l'on se concentre sur les lits médicalisés, le taux d'équipement observé sur le territoire est inférieur aux échelons de référence.

Les niveaux d'équipements sont très différents suivant les secteurs PLH : les secteurs d'Elbeuf et de la Vallée du Cailly ont les taux les plus élevés de la CREA. Le Plateau Est apparaît également bien doté, ainsi que Rouen, essentiellement grâce à son offre en EHPAD. La Rive Gauche est le secteur PLH le moins bien doté au regard de sa population de plus de 75 ans, malgré le nombre de places en structures le plus élevé après Rouen. Enfin, les secteurs du Plateau Nord et celui de Seine-Austreberthe ont des taux proches de la moyenne de la CREA.

Relativement à d'autres collectivités, la CREA est réputée bien dotée en établissements pour personnes âgées. Cependant, si l'on s'appuie sur les projections démographiques de l'Insee à l'horizon 2025, on peut calculer que, pour maintenir l'offre en établissements à son niveau actuel, la CREA devrait compter 7 900 places pour 42 000 personnes de plus de 75 ans, soit environ 1 500 places d'hébergement de plus qu'actuellement.

[12] LOI n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale

[13] Estimation au 01/05/2014

[14] Nombre de lits de maisons de retraite et EHPAD, logements de logements-foyers, lits d'hébergement temporaire, rapporté à 1 000 personnes âgées de 75 ans et +.

[15] Source : AURBSE, 2014

[16] Sources : FINESS, 2012

- **Une offre privée peu développée**

Plaquette de promotion de la Résidence « Les Essentielles », 2012

En décembre 2012, la résidence service « Les Essentielles » est inaugurée avenue Jean Rondeaux à Rouen. Elle propose 67 appartements du T1 au T3 en location, pour des loyers TTC mensuels de 360 à 987 €, auquel s'ajoutent des forfaits de services allant de 465 à 1 000 €/mois).

Elle vient compléter l'offre privée dans la CREA qui se composait d'une seule structure située à Mont-Saint-Aignan (Les Arcadies, 96 logements du T1 au T3, en location ou accession), administrée par un syndicat de copropriétaires qui gère également les services aux résidents.

A noter que la Résidence Arc-V, route de Lyons à Rouen, a été liquidée en avril 2012 après une dizaine d'années de fonctionnement. Sur les 81 logements disponibles, seuls une trentaine étaient encore occupés.

- **Quelques exemples de redevances en RPA dans la CREA : une grande diversité de coûts et de prestations**

Résidences	Redevance mensuelle 2013/2014*(TTC)
Résidence La rose des sables rue de la Maladrerie - Rouen 73 T1 + 3 T2	Appartement de 27 m² : 599 € Appartement de 33 m² : 659 € Appartement de 54 m² : 698 €
Résidence Jeanine Bonvoisin Rue des Ursulines Rouen 68 T1	Appartement de 29 m² : 407 € Appartement de 32 m² : 456 €
Résidence Trianon Rue de Trianon - 76100 Rouen 67 T1	Appartement de 28 m² : 367 € Appartement de 36 m² : 463 €
Résidences Pican et Cottereau Rue Ernest Danet - Maromme 137 T1	Appartement de 28 m² : 366 €
Résidence Coty Duclair 19 T1 bis + 5 T2	Appartement de 33 m² : 492 € Appartement 46 m² :
Résidence du Sud Rue du Sud - Elbeuf 68 T1 bis + 12 T2	Appartement de ≈30 m² : 424 € Appartement de ≈50 m² : 482 €

* Les redevances mensuelles incluent le loyer, les services, les charges communes et individuelles`

Sources : Clic des aînés, Rouen, Aurbse 2014

La question de l'offre en établissements dans la CREA intéresse l'ensemble des acteurs rencontrés dans le cadre de l'étude. En effet, les contraintes financières que connaissent de plus en plus de ménages seniors rendent les logements-foyers plus attractifs au regard du loyer modéré (voir ci-contre), de la localisation plutôt centrale, des services et animations éventuellement offerts, de la qualité des logements et d'un environnement sécurisé.

« L'offre de logements-foyers est en Seine Maritime supérieure à la moyenne nationale, mais leur fonctionnement est très variable d'une structure à l'autre ».

Atelier prospectif, 13 novembre 2013

Si l'offre paraît quantitativement satisfaisante à l'échelle de la CREA, comparativement aux ratios nationaux, les entretiens menés au cours de cette étude ont révélé un certain nombre de questions quant à l'attractivité de ce produit.

En effet, certaines structures connaissent une vacance qui grève les équilibres d'exploitation des gestionnaires. Pourquoi ces structures manquent-elles d'attractivité ?

Elles ont été créées massivement dans les années 60-70 ans dans le cadre des politiques d'amélioration de l'habitat. Progressivement, une partie de ce parc est devenue obsolète, notamment au regard de l'évolution des aspirations des seniors. C'est un des facteurs expliquant le manque d'attractivité de certains établissements.

Les structures offrent principalement des F1 ou F1bis, alors que les seniors demandent aujourd'hui des logements plus grands.

Par ailleurs, les logements-foyers sont réservés à des personnes autonomes (GIR 5-6) et sont soumis au code de la construction et de l'habitation. Or, quand les résidents vieillissent et deviennent plus dépendants, certains établissements sont contraints de réaliser des travaux pour se conformer à des normes de sécurité d'établissements recevant du public.

« Le logement-foyer constitue une bonne alternative, mais les services proposés aux résidents ont un coût pour les communes qui en sont souvent les gestionnaires.

Le coût des travaux de restructuration est aussi parfois répercuté au niveau des gestionnaires ».

Atelier prospectif, 13 novembre 2013

La mise aux normes étant parfois très couteuse, voire impossible techniquement, d'autres solutions sont recherchées, allant de l'ouverture à d'autres catégories de populations (accueil d'étudiants, transformation en logements ordinaires) jusqu'à la fermeture de la structure.

La convention de gestion pose également question lorsqu'il s'agit pour le gestionnaire d'investir davantage dans l'entretien ou la réhabilitation des bâtiments, en plus de l'animation et des services.

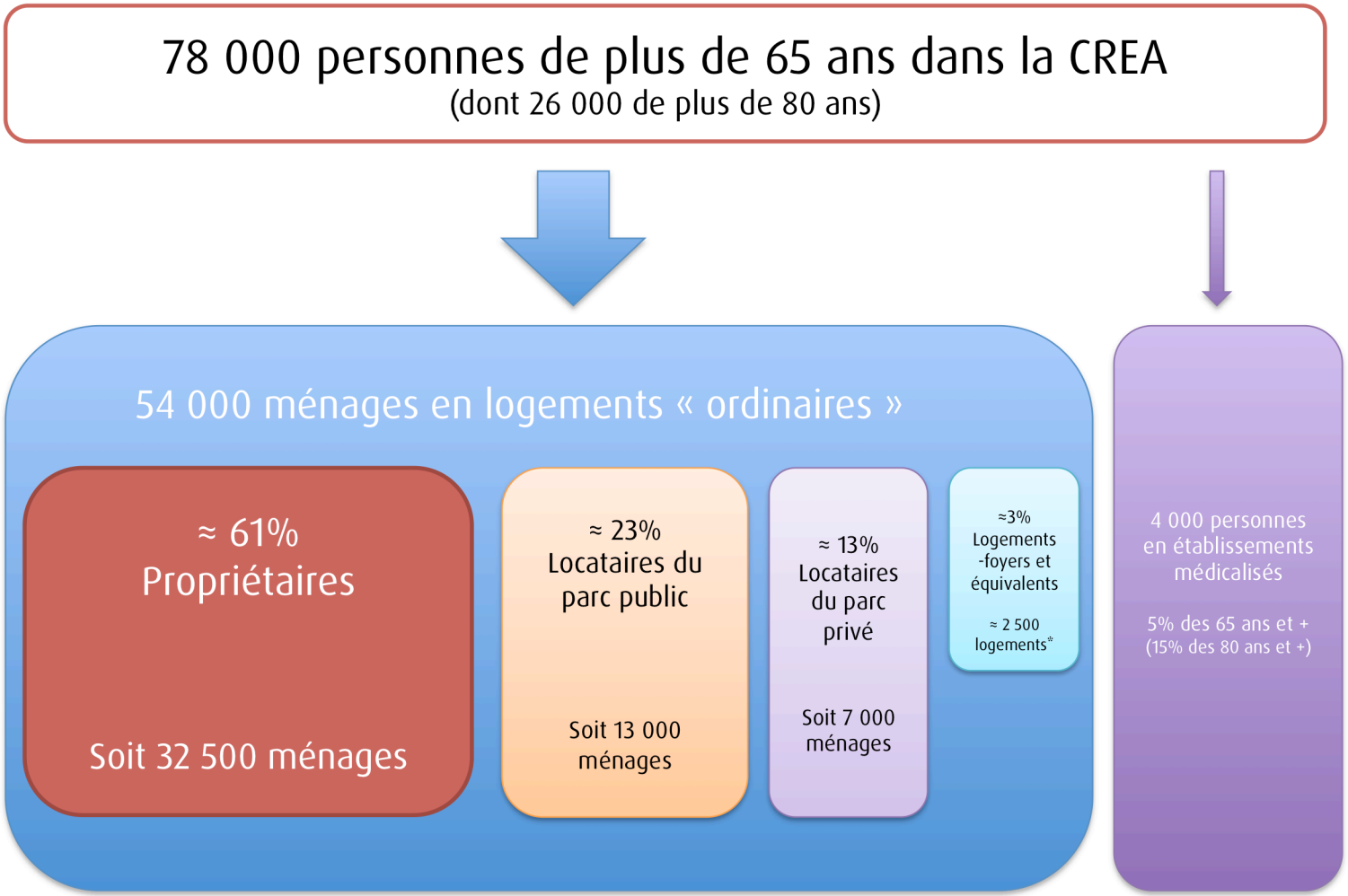
Enfin, la localisation de la structure (plus ou moins proche d'équipements et commerces) ou encore sa concurrence avec d'autres foyers ou offres à caractère social, impactent fortement l'attractivité des établissements.

Actuellement, les problèmes rencontrés sont gérés au cas par cas par les propriétaires et gestionnaires des structures, parfois sans véritable « étude de marché ».

Ce manque de vision d'ensemble préoccupe l'Etat, le Conseil Général et la CREA pour lesquels il serait souhaitable d'aboutir à des préconisations localisées par territoire sur le devenir des foyers-logements. La diversité des situations appelle un diagnostic du fonctionnement de chaque structure (que prévoit de réaliser le département de Seine-Maritime en 2014).

Sur cette base, il serait possible de construire une vision commune qui permette d'apporter des réponses cohérentes par territoire lors d'une interpellation spécifique. Cette réflexion partenariale serait l'occasion de travailler à une répartition spatiale plus équilibrée de l'offre de logements dédiés dans la CREA.

- La CREA – L'habitat des seniors : schéma de synthèse



* Sous réserve d'un inventaire à venir

agence d'urbanisme de rouen et des boucles de seine et eure

92 % des seniors de la CREA habitent dans le parc de logements ordinaires :

- Les seniors habitent **davantage en maison individuelle et dans de grands logements** que l'ensemble de la population, même au-delà de 80 ans.
- Plus de 90 % des ménages de 80 ans et + résident dans les communes urbaines de la CREA. Mais environ **500 personnes de 80 ans et + habitent seules, en maison individuelle dans des communes rurales** pour la plupart dépourvues de services, de commerces de proximité et de transports en commun. Pour elles, le lien social ou une assistance sont essentiels pour assurer le quotidien et se maintenir le plus longtemps possible à domicile.
- La présence d'ascenseurs dans les immeubles collectifs est déterminante pour garantir l'accessibilité des logements aux personnes âgées. Si les immeubles de la CREA apparaissent mieux équipés en ascenseurs qu'en moyenne à l'échelle nationale, **21 % des ménages de 80 ans et + (soit 2 900 ménages) résident dans un appartement sans ascenseur.**
- **Plus de 2 000 ménages seniors ne disposent pas d'une salle de bain.** La moitié de ces ménages se situe à Rouen et dans le secteur Rive Gauche.

Près de 9 % des seniors peuvent résider dans des établissements pour personnes âgées (logements-foyers et EHPAD)

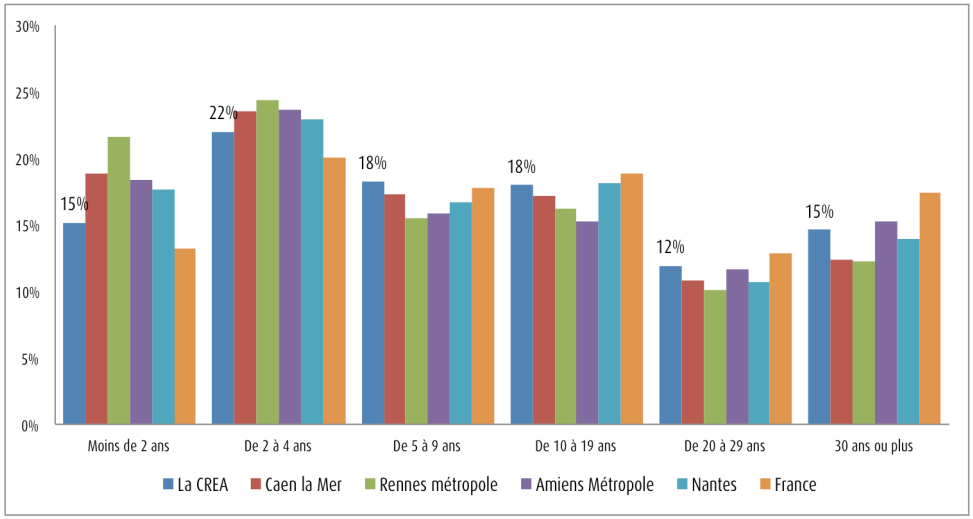
- La CREA offre **6 800 places dans 86 établissements pour personnes âgées. L'agglomération semble bien dotée** au regard du « taux d'hébergement complet » qui la place au-dessus de la moyenne nationale (161 contre 128 en France métropolitaine).
- Il existe cependant **des disparités dans l'offre de places en établissements** selon les secteurs PLH.
- Sur la base des projections démographiques de l'Insee à l'horizon 2025, **1 500 places d'hébergement de plus qu'actuellement seraient nécessaires** pour maintenir l'offre d'hébergement à son niveau actuel (soit 7 900 places pour 42 000 personnes de plus de 75 ans).
- En l'état des réflexions, il apparait que **le parc de logements ordinaires, associé aux services de soins et de maintien à domicile, soit appelé à jouer un rôle de plus en plus long** dans le parcours de vie de la personne âgée.

Dires d'acteurs :

- **Le logement-foyer constitue une offre intermédiaire qui correspond aux attentes de certains seniors** (coûts, animations, localisation...).
- Cependant, à l'échelle de la CREA, un diagnostic du fonctionnement de chaque structure est nécessaire pour **permettre leur repositionnement dans l'offre de logements et rendre ce produit plus attractif.**

Comportements résidentiels des « ménages seniors »

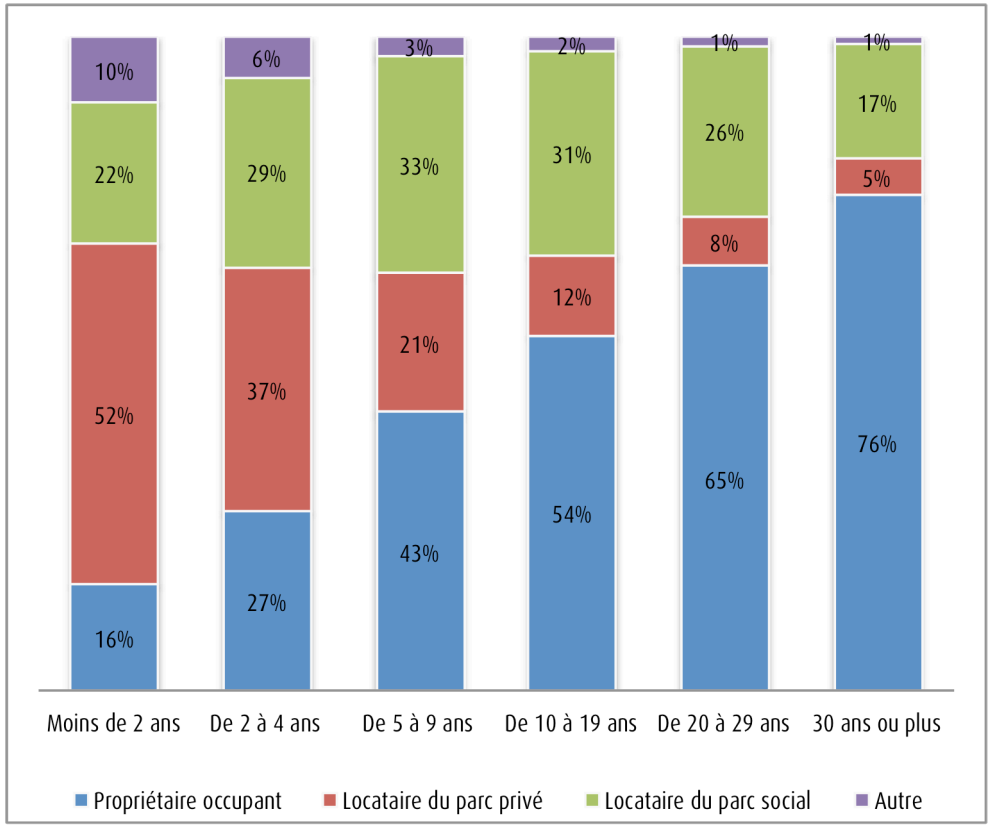
- Comparaison des durées d'occupation des résidences principales dans la CREA et d'autres intercommunalités françaises, en 2009



- La CREA - Durée d'occupation des résidences principales par les ménages de 65 ans et + en 2009

	De 0 à 9 ans	De 10 à 19 ans	De 20 à 29 ans	Plus de 30 ans
La CREA	**22%**	**18%**	**17%**	**43%**
Plateau nord	23%	17%	17%	44%
Plateaux est	19%	16%	17%	48%
Rive gauche	20%	17%	17%	46%
Rouen	28%	21%	18%	34%
Secteur Elbeuvien	24%	15%	17%	44%
Seine Austreberthe	19%	15%	15%	51%
Vallée du Cailly	23%	20%	18%	39%

- La CREA - Durée et statut d'occupation des résidences principales en 2009



Près d'un « ménage senior » sur deux réside dans son logement depuis plus de 30 ans

Une stabilité dans le logement pour l'ensemble de la population

15 % de l'ensemble des ménages de la CREA résident dans leur logement depuis plus de 30 ans. Si cette part est inférieure à la moyenne nationale (17 %), les habitants de la CREA ont cependant tendance à demeurer plus longtemps dans le même logement que ceux d'autres grandes agglomérations du quart nord-ouest de la France. Sur les quatre autres métropoles étudiées (voir ci-contre), seule Amiens Métropole montre une stabilité dans le logement supérieure à celle de la CREA (16 % pour Amiens Métropole et 15 % pour la CREA).

Mais les durées d'occupation varient selon les statuts et les propriétaires ont tendance à occuper plus longtemps le même logement : dans la CREA, 75 % des propriétaires occupent leur logement depuis plus de 30 ans. C'est cependant moins qu'au niveau national (84 %). Ce sont les locataires du parc HLM qui restent le moins longtemps dans leur logement : 50 % des ménages occupent leur logement depuis moins de 2 ans.

Une plus forte stabilité chez les seniors

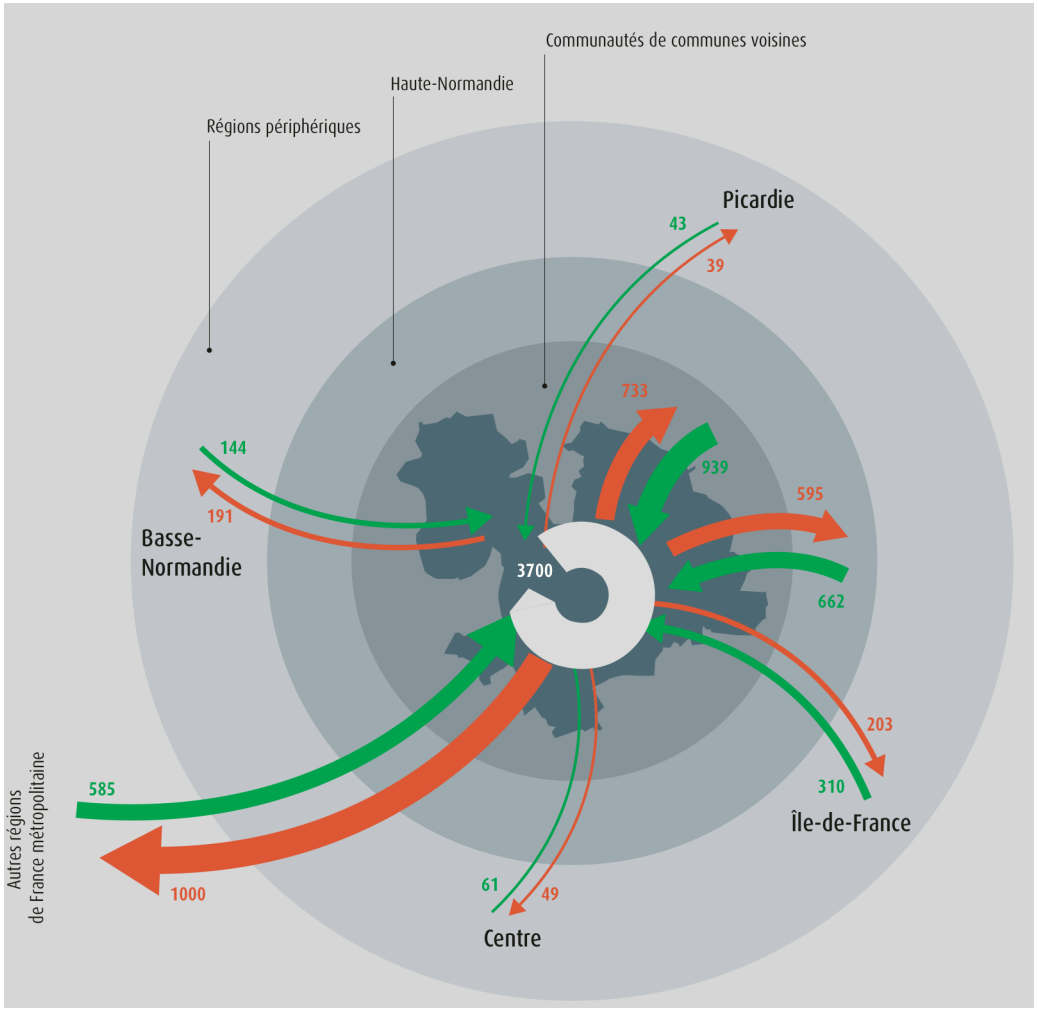
La répartition des durées d'occupation montre une plus forte stabilité chez les « ménages seniors » que pour l'ensemble des habitants de la CREA. 43 % des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et + (c'est-à-dire 23 000 ménages) résident dans leur logement depuis plus de 30 ans.

Les temps d'occupation sont néanmoins différents selon les secteurs. C'est à Rouen et dans la Vallée du Cailly que les temps d'occupation des seniors sont les plus courts, en lien avec la plus forte proportion de locataires.

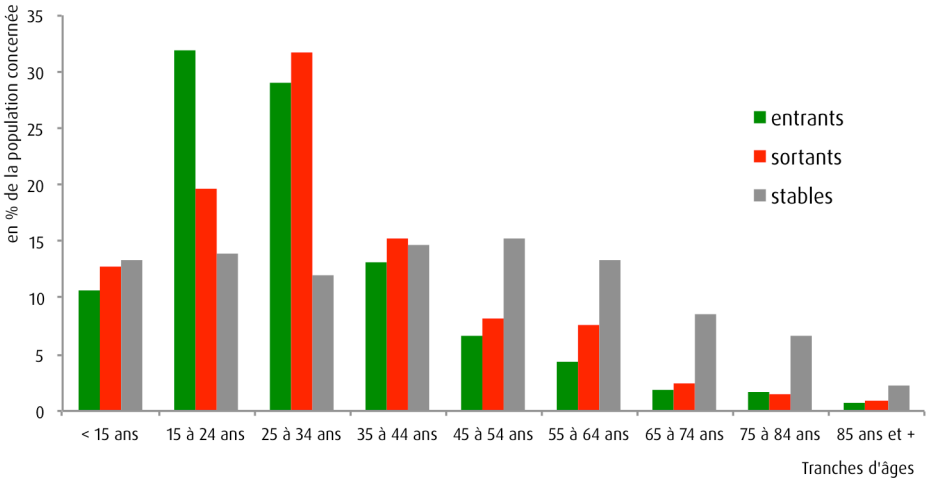
À l'inverse, les secteurs Seine-Austreberthe, Plateau Est et Rive Gauche sont des secteurs à plus forte stabilité résidentielle.

L'enquête « Regard des habitants sur leur logement et le cadre de vie », réalisée fin 2012 par l'agence d'urbanisme et le cabinet TMO, sur un échantillon représentatif des ménages du bassin de vie de Rouen, a montré que la majorité des seniors interrogés n'envisage pas de déménager dans les années à venir, mais plutôt de vieillir dans le même logement. Les aspirations des seniors de la CREA ne diffèrent pas en cela de celles des seniors à l'échelle nationale.

La CREA - Personnes de 65 ans et + ayant changé de commune de résidence entre 2003 et 2008



Personnes venues habiter ou ayant quitté le bassin de vie de Rouen par rapport à la population stable, par tranche d'âge, entre 2003 et 2008



La CREA – Migrations résidentielles des personnes de 65 ans et + entre 2003 et 2008, par secteur d'origine et destination

NB : importante : seuls les effectifs supérieurs à 500 sont significatifs. Les effectifs inférieurs à 200 doivent être considérés comme des ordres de grandeur en raison de l'imprécision liée au sondage.

Origine \ Destination	Plateau nord	Plateau est	Rive gauche	Rouen	Secteur Elbeuvien	Seine Austreberthe	Vallée du Cailly
Plateau nord	8 114	80	27	189	8	0	29
Plateau est	64	7 588	52	75	19	4	21
Rive gauche	39	68	22 650	196	115	4	25
Rouen	256	126	236	13 943	60	20	36
Secteur Elbeuvien	11	12	106	37	9 493	8	47
Seine Austreberthe	14	4	8	34	25	4 179	37
Vallée du Cailly	38	16	60	47	23	8	6 049

Lors d'un changement de résidence, les seniors de la CREA privilégient la proximité

De façon générale, les ménages seniors changent peu de commune de résidence par rapport aux ménages d'autres tranches d'âges.

Ces tendances se vérifient dans la CREA : entre 2003 et 2008, les migrations résidentielles des seniors n'ont représenté que 5 % des flux d'entrées et de sorties de la CREA, toutes populations confondues, et ont davantage concerné les « jeunes seniors ».

Les flux entrants et sortants ont été quasiment équilibrés.

Entre 2003 et 2008, un peu plus de 2 800 départs

Les seniors qui quittent la CREA restent pour moitié dans la région Haute-Normandie. L'autre moitié quitte la région pour s'installer en Île-de-France et en Basse-Normandie (7 % chacune), en Bretagne (6 %), en Provence-Alpes-Côte d'azur (5 %) ou dans des régions de l'arc atlantique et du sud de la France (autour de 3 % chacune). Le comportement des seniors est en cela assez similaire à celui des ménages plus jeunes qui quittent le bassin de vie rouennais[17].

... pour 2 700 arrivées

Les seniors qui s'installent dans la CREA proviennent majoritairement d'autres communes de Haute-Normandie (60 %) : parmi eux, 2 entrants sur 3 (environ 1 100 personnes) sont originaires de communes périurbaines ou rurales. La quasi-totalité de ces personnes se sont installées dans une commune urbaine de la CREA, probablement afin de profiter des aménités (équipements, commerces, services...) et d'une offre de logements plus diversifiée, y compris en structures dédiées.

Dans le sens inverse, les seniors qui ont quitté une commune urbaine de la CREA, sont souvent restés en milieu urbain, puisqu'ils se sont installés, pour la moitié d'entre eux, dans une commune appartenant à un autre pôle urbain que celui de la CREA.

Parmi les autres arrivants, 20 % sont originaires des régions limitrophes, principalement d'Île-de-France et de Basse-Normandie. Chez les arrivants de plus de 85 ans, on note une forte part de personnes originaires de la région parisienne, vraisemblablement en raison de l'entrée en structures d'hébergement.

... et 3 700 changements de communes à l'intérieur de la CREA

Trois seniors sur quatre ayant changé de commune de résidence à l'intérieur de la CREA, avaient moins de 85 ans.

80 % des flux internes à la CREA se font entre les communes du pôle urbain, où habitent aussi le plus grand nombre de seniors.

L'analyse par secteur PLH montre une faible mobilité des seniors d'un secteur à l'autre : en 5 ans, ils sont demeurés très majoritairement dans leur secteur d'origine, que ce soit dans la même commune ou dans une commune du même secteur.

Proportionnellement, les seniors rouennais sont les plus «mobiles» : 5 % ont changé de secteur, principalement vers le Plateau Nord et la Rive gauche. A contrario, les seniors les moins mobiles sont ceux de la Rive Gauche et du Secteur elbeuvien : 2 % ont migré, vers Rouen et Elbeuf pour les premiers, vers la Rive Gauche pour les seconds.

Le fichier des migrations résidentielles de l'Insee

Les analyses présentées sont issues du fichier sur les migrations résidentielles s'appliquant à la période 2003-2008, bâti par l'Insee à partir du recensement de la population. Elles nous renseignent sur l'importance des mouvements de populations entre territoires et permettent de connaître quelles sont les catégories de personnes les plus mobiles. Sont comptabilisées les personnes âgées de cinq ans ou plus, recensées en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer (DOM).

[17] Attractivité résidentielle du bassin de vie de Rouen : qui arrive, qui part ? Infolio n°4, AURBSE, 2013

tns sofres PELERIN Notre temps

Sondage TNS Sofres réalisé du 29 août au 2 septembre 2013, pour les magazines *Pèlerin* et *Notre Temps*, sur un échantillon représentatif de la population française âgée de 50 ans et plus.

Habitat des seniors : les Français attendent des solutions nouvelles

Les conséquences du vieillissement de la population sont-elles prises en compte par les pouvoirs publics ?

70 % des Français de 50 ans et plus estiment que les conséquences du vieillissement de la population sur le logement sont ignorées par les pouvoirs publics.
Moins de 2 Français sur 10 pensent le contraire !

À partir de quel âge est-il judicieux de se préoccuper de son logement pour bien vieillir ?

53 % des Français de 50 ans et plus considèrent qu'il faut s'en préoccuper **à partir de 60 ou 70 ans.**

Envisagez-vous d'aménager votre logement ou d'en changer pour bien vieillir ?

Pour eux-mêmes

64 % des personnes interrogées se sont déjà posé la question.

Pour leurs parents

55 % n'ont plus leurs parents.

24 % se sont posé la question.

20 % ne se sentent pas concernés.

1 % ne savent pas.

Quel est le logement idéal pour bien vieillir ?

45 % des personnes interrogées pensent que c'est le logement dans lequel on a passé toute sa vie.

30 % estiment qu'il faut envisager un logement de petite taille, facile à entretenir.

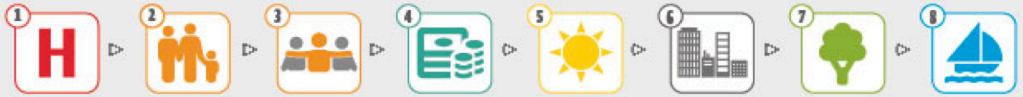
16 % privilégieraient un habitat qui les relie aux autres : résidence avec des espaces communs, intergénérationnel, en communauté ou en colocation.

4 % un village réservé aux seniors.

3 % seulement envisagent la maison de retraite.

2 % ne se prononcent pas.

Où vous semble-t-il prioritaire d'habiter pour bien vieillir ?*



1. **56 %** dans une région avec des services médicaux performants.
2. **53 %** privilégieraient la proximité de leur famille et de leurs enfants.
3. **36 %** près de ses amis.
4. **34 %** dans un lieu où le coût de la vie n'est pas trop élevé.
5. **33 %** aimeraient s'installer dans une région au climat agréable.
6. **21 %** dans un centre-ville.
7. **15 %** à la campagne.
8. **13 %** au bord de la mer.

* Pour chaque critère, plusieurs réponses étaient proposées : prioritaire, important mais pas prioritaire, secondaire et pas important. Nous avons retenu ici les réponses prioritaires, classées par ordre d'importance.

studio.v2

Dans la CREA comme ailleurs, les personnes âgées vieillissent le plus souvent là où elles ont vécu. Vieillir « chez soi » est un objectif unanimement partagé par les seniors, l'entrée en « maison de retraite » étant semble-t-il toujours un évènement redouté et la plupart du temps subi, faute d'autre solution ou de préparation suffisante.

Ceci confirme l'importance actuelle et à venir des dispositifs et outils de la politique du maintien à domicile (adaptation du logement, soins et services à domicile, etc.) qui accompagnent la personne âgée valide ou fragilisée, pour lui assurer une autonomie, moyennant une aide extérieure et un environnement adapté.

Cet environnement est constitué en premier lieu par le logement, généralement grand - celui que le ménage occupait lorsque les enfants habitaient au domicile familial – et peu adapté à l'arrivée des handicaps liés à l'âge.

« La demande d'aides financières de la part de personnes âgées pour payer les factures de chauffage est un phénomène récent. »

CCAS de Maromme

La survenue de ces handicaps est encore aujourd'hui trop rarement anticipée. Ce défaut d'anticipation résulte de multiples facteurs, parfois cumulés : un déni du vieillissement, une tendance à repousser ce qui apparaît comme un « arrachement », un manque de solutions alternatives « acceptables » à proximité, un champ des « habitats possibles » trop limité…

Les évènements provoquant ou nécessitant un changement de résidence

Les motifs de rupture dans le parcours résidentiel des ménages âgés se produisent en général vers 75-80 ans, période de la vie correspondant dans de nombreux cas au décès du conjoint ou à l'apparition de problèmes de santé :

« Dans de nombreux cas, on attend que les choses aillent vraiment mal pour envisager des travaux ou un déménagement. »

Clic de Boos

- un statut de propriétaire plus difficile à assumer (coût élevé des charges) ou le loyer d'un grand logement à payer, alors que les ressources sont en baisse avec le veuvage,
- des difficultés à entretenir une maison avec des espaces extérieurs,
- une configuration de l'habitat inappropriée (étages, espaces de circulation trop étroits pour un fauteuil roulant),
- des démarches et travaux d'aménagement du logement trop couteux, trop compliqués ou ne répondant pas durablement à tous les besoins (environnement du logement peu propice ou peu sécurisant),

« Dans le parc social, les personnes âgées habitent souvent de grands logements. C'est un travailleur social qui les invite à demander une mutation. Il n'est pas toujours aisé de trouver une solution dans le même quartier pour ne pas les déraciner. Ce sont plus les caractéristiques de l'offre qui freinent les parcours que les moyens.»

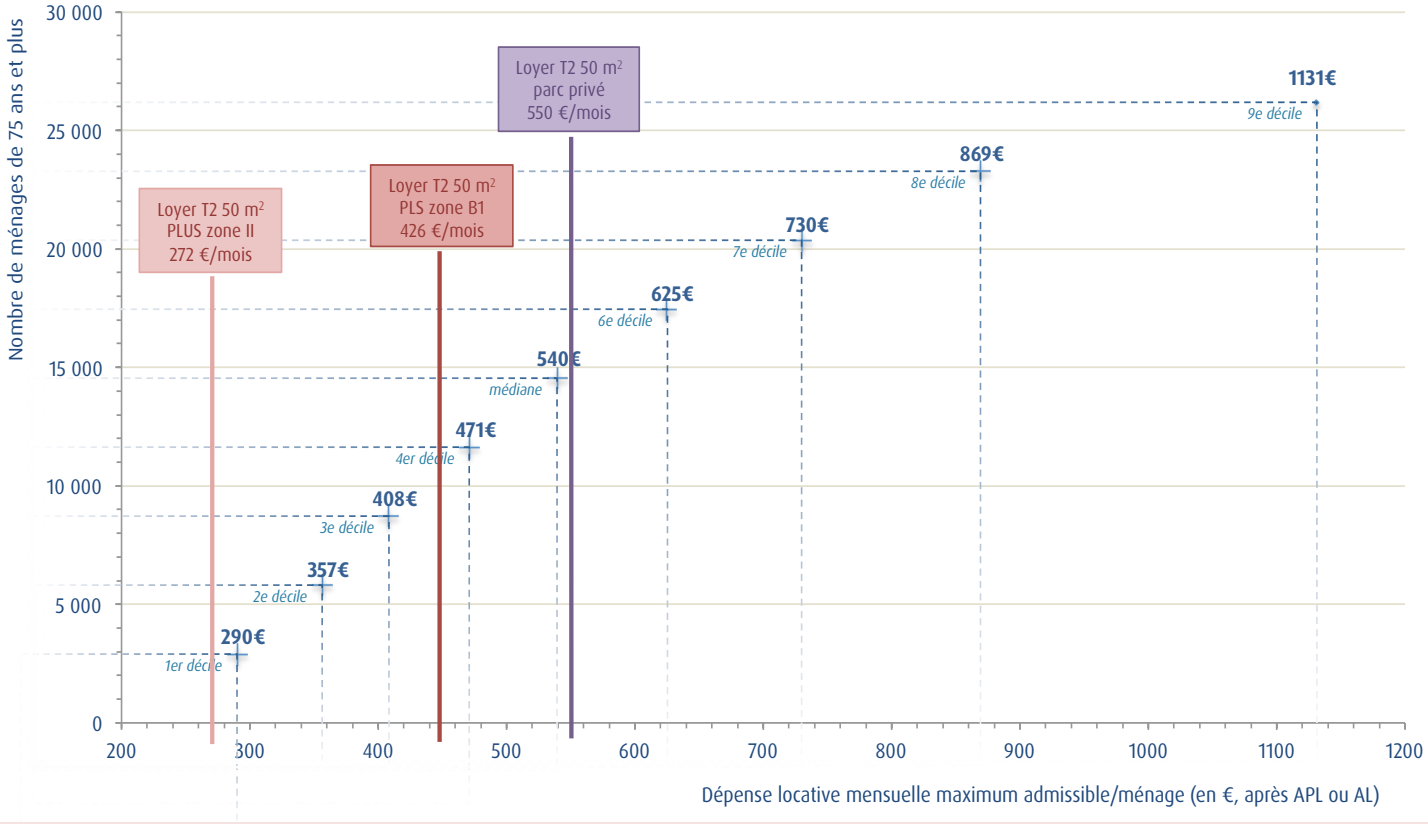
CCAS d'Elbeuf

- un isolement de la personne dû à l'éloignement des pôles de commerces, de services ou de la famille,
- des difficultés à prendre sa voiture ou le bus, le recours obligé à des tiers pour les déplacements (courses, loisirs ou rencontrer des proches…).

Le maintien dans le domicile d'origine atteint alors ses limites, ce qui conduit certaines personnes âgées à souhaiter se rapprocher de leur famille ou d'un pôle de vie où les soins et les biens de consommation seront plus accessibles.

Elles y recherchent alors un logement mieux adapté à l'évolution de leurs besoins, qu'il s'agisse des caractéristiques physiques (plain-pied, agencement intérieur, taille…), de l'environnement (commerces et services) ou de la localisation (proximité des enfants ou des amis).

Dépense locative mensuelle admissible des ménages de 75 ans et plus dans la CREA
(par décile de revenus fiscaux et en fonction d'un taux d'effort calculé de 30%)



- **Dépenses locative mensuelle admissible théorique pour les ménages de 75 ans et + (en logement ordinaire, après APL ou AL)**

Revenus fiscaux des ménages de 75 ans et + dans la CREA (29 084 ménages)	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
Revenu annuel (en €)	11 600	14 266	16 328	18 843	21 587	24 991	29 199	34 764	45 241
Revenu mensuel (en €)	967	1 189	1 361	1 570	1 799	2 083	2 433	2 897	3 770
Dépense locative mensuelle maximum théorique pour un taux d'effort de 30% (en €)	290	357	408	471	540	625	730	869	1 131

Source : Insee - Revenus fiscaux localisés des ménages 2009

Le graphique ci-contre s'appuie sur la distribution des revenus des ménages âgés de 75 ans et + par décile (cf. page 28) et permet d'apprécier la capacité des ménages les plus âgés à accéder au marché locatif. Les bornes de chaque décile ont servi de base au calcul de la dépense locative mensuelle maximum que peut consentir un ménage pour un taux d'effort de 30 % (cf. tableau).

Pour l'exercice, on a considéré un ménage d'une personne de 75 ans et + recherchant un logement locatif ordinaire de type II, accessible, de plain-pied ou desservi par ascenseur) dans une commune du pôle urbain (zone 2/B1). Les valeurs indicatives des loyers libres et sociaux pour ce type de logement ont été placées sur le graphe à titre de repères.

Quelques clés de lecture :

- 50 % des ménages âgés de 75 ans et + (environ 14 500 ménages en-dessous du revenu médian) peuvent difficilement accéder à un logement de type 2 en loyer libre sur le marché du cœur de l'agglomération, sachant qu'au-delà de 14 000 € de revenus annuels, un ménage d'une personne ne peut plus bénéficier d'aide au logement en zone 2.

- Les ressources de ces ménages leur permettent en revanche de prétendre à un logement locatif social (plafond de ressources en 2013 pour un ménage d'une personne : 25 798 € en PLS, 19 834 € en PLUS, 10 908 € en PLAi), sous réserve de la disponibilité de ce type de logement dans le parc HLM.

- Les quelques 2 900 ménages les moins aisés (jusqu'au 1er décile environ) ne peuvent accéder qu'à un logement dont le niveau de loyer n'excède pas celui du PLUS/PLAi, augmenté des aides aux logements.

Les éléments de choix d'un nouvel habitat : changer, mais se sentir encore « chez soi »

Entre le maintien au domicile d'origine et l'établissement médicalisé, il y a la place pour un entre-deux, que peut remplir un logement plus accessible ou un environnement plus propice, lorsque le maintien dans le domicile initial n'est plus possible.

« C'est important de pouvoir sortir de chez soi, aller à pied chercher son journal, son pain. »

CCAS de Maromme

Les éléments collectés auprès des élus et acteurs locaux permettent de dresser une description des principales caractéristiques de l'habitat recherché par les seniors de la CREA en mutation résidentielle.

Avant tout, les acteurs soulignent la diversité des profils et des réponses à apporter, en fonction de la situation familiale, de l'état de santé, de l'activité sociale...

Il n'y a donc pas de réponse idéale correspondant à l'ensemble des personnes, mais bien des « solutions résidentielles » à construire dans un contexte donné, avec des constantes cependant :

- **un logement qui permet de préserver une certaine liberté** : pouvoir décorer son intérieur et conserver son mobilier, garder son animal de compagnie, accueillir enfants ou petits enfants, avoir une place de parking pour sa voiture...

- **un logement dont la localisation offre un accès aisé aux services, équipements, commerces** ou facilité par la possibilité d'emprunter les transports en commun, en lien avec le besoin de conserver une certaine indépendance et la volonté de ne pas être tributaire des aidants.

- **un logement dans un environnement familier :** l'attachement des seniors à leur commune ou à leur quartier est fort. Il témoigne d'un besoin de conserver des repères spatiaux et le réseau relationnel (la proximité avec la famille, les amis et les aidants) car à cet âge, les personnes n'ont pas forcément la capacité à investir un nouveau lieu ni à développer de nouvelles relations.

« Il existe une demande d'habitat individuel de plain-pied, avec petit jardin et proche du centre, de la part de personnes encore valides, parties autrefois accéder à la propriété en pavillon dans des communes voisines. »

CCAS d'Elbeuf

- **un logement facile à vivre** : c'est un logement dont la taille est plus en rapport avec les besoins d'un ménage d'une à deux personnes, ne nécessitant pas de gros efforts d'entretien – dans l'idéal, un T3 pour un couple, un T2 pour une personne seule - comprenant au moins une chambre séparée, voire une « vraie » cuisine.

Il est sur un seul niveau, parfois de plain-pied ou desservi par un ascenseur lorsqu'il s'agit d'un immeuble. Il permet aussi de se sentir en sécurité par rapport au monde extérieur (volets, interphone...), mais aussi par rapport aux risques domestiques (chutes).

- **un logement au coût compatible avec des ressources faibles ou en diminution** : les acteurs (CCAS, bailleurs sociaux, élus) s'accordent sur l'accroissement de la demande de logements à loyers ou redevances modérés émanant de ménages à ressources modestes, voire très modestes.

Le graphique ci-contre illustre ce besoin de solutions de logements à loyers modérés dans la CREA.

Les comportements résidentiels des seniors de la CREA : une forte stabilité

- **43 % des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et + occupent leur résidence actuelle depuis plus de 30 ans.**

Les secteurs Seine-Austreberthe, Plateau Est et Rive gauche montrent la plus forte stabilité résidentielle. Les durées d'occupation sont en effet beaucoup plus élevées **chez les seniors propriétaires de la CREA : 75 % habitent dans leur logement depuis plus de 30 ans.**

- **Les ménages seniors envisagent de vieillir dans leur logement,** comme le montre notamment l'enquête menée par l'agence d'urbanisme en 2012.

Des migrations résidentielles peu nombreuses, marquées par le choix de la proximité et un retour à la ville

- Les flux migratoires de seniors observés entre 2003 et 2008 sont peu importants par rapport à ceux des autres tranches d'âges. Les entrées et sorties du territoire sont quasiment équilibrées et s'effectuent **majoritairement à l'échelle de la région Haute-Normandie**.

- **la CREA n'est pas particulièrement attractive pour les seniors.** Le solde migratoire est même légèrement déficitaire, surtout pour les « jeunes seniors ».

- Parmi les seniors venus s'installer dans la CREA, deux tiers étaient originaires de communes périurbaines ou rurales et se sont installés dans une **commune urbaine pour ses aménités (commerces, services, transports, équipements et offre de santé...) et une offre de logements plus diversifiée**, y compris en structures dédiées.

- A l'intérieur de la CREA, les ménages mobiles **privilégient la proximité** lors de leurs changements de domicile, ce qui tend à montrer la nécessité d'une offre de logements suffisamment diversifiée pour permettre aux seniors d'effectuer **leurs parcours résidentiels à l'échelle du secteur PLH,** dans un cadre de vie familier, même quand la venue de handicaps les contraint à changer de domicile pour rester autonomes.

Dires d'acteurs : changer, mais se sentir encore « chez soi »

- **La survenue de handicaps est encore aujourd'hui trop rarement anticipée**, notamment par l'adaptation du logement. Elle constitue souvent un motif de mobilité résidentielle vers 75-80 ans, période de la vie correspondant dans de nombreux cas au décès du conjoint ou à l'apparition de problèmes de santé.

- Les personnes âgées souhaitent alors **se rapprocher de leur famille ou d'un pôle de vie** où les soins et les biens de consommation seront plus accessibles.

- Les enquêtes réalisées à l'échelle nationale et éléments recueillis auprès des acteurs locaux, décrivent un logement « idéal » de type II/III, qui permette de préserver une certaine liberté, dont la localisation offre un accès aisé aux services et équipements, si possible en restant dans un environnement familier. Ce logement est « facile à vivre » et sécurisant, pour un coût compatible avec des ressources en diminution (veuvage) ou déjà modestes.

Partie II : Perspectives et propositions d'actions

Du diagnostic à la définition de quatre axes

Le maintien des seniors en logement indépendant : l'enjeu des années à venir

Le diagnostic des conditions de logement des seniors dans la CREA permet d'établir un premier constat : 95 % des personnes de 65 ans et + habitent un logement indépendant.

L'étude des comportements résidentiels montre également que les seniors vieillissent et souhaitent vieillir dans leur logement.

Avec l'amélioration de la prise en charge des personnes dans le cadre des politiques d'autonomie, il est possible de supposer qu'à l'avenir une part encore plus importante de personnes âgées vieillira à domicile.

C'est donc sur le parc de logements ordinaires et son environnement (solidarités, services, cadre de vie) que repose en majeure partie la réponse aux besoins d'habitat des seniors actuels et futurs.

Des situations de logement potentiellement problématiques existent dans la CREA : ménages dans un habitat peu adapté (grande propriété, logement à l'étage sans ascenseur...), peu confortable (installations sanitaires ...) ou habitant des communes peu équipées en commerces et services. La situation financière modeste de certains ménages vient accentuer ces difficultés.

Le diagnostic montre également la faible mobilité résidentielle des seniors, phénomène caractéristique de l'ensemble des personnes âgées, majoritairement propriétaires de leur logement.

Lorsqu'elles changent de domicile, c'est souvent dans un périmètre rapproché ou pour entrer en établissement parce que le maintien dans le logement occupé n'est plus possible.

Deux options s'offrent en effet aux seniors qui veulent conserver leur autonomie : vieillir dans leur domicile actuel moyennant des adaptations facilitant leur quotidien et sous réserve d'un environnement propice à ce maintien, ou bien chercher une autre « solution-logement » qui convient mieux à leur situation.

Dans la CREA, le maintien à domicile concerne tous les types de parcs :

- le parc privé où résident trois ménages âgés sur quatre ; l'effort d'adaptation des logements à la perte d'autonomie devra être amplifié dans les années à venir, alors que cette situation est actuellement peu anticipée par les ménages.

En outre, les incitations financières à la réalisation des travaux facilitant le maintien à domicile sont encore assez peu connues, alors que le parc privé loge autant de ménages seniors aux revenus modestes (propriétaires occupants et locataires) que le parc social et que les perspectives nationales sur le montant des retraites sont nettement moins favorables qu'aujourd'hui.

- le parc social où réside un ménage de 65 ans et + sur quatre ; ces ménages pourraient représenter jusqu'à 40 % des locataires d'ici 2025. Les bailleurs sociaux sont déjà engagés dans l'adaptation des logements et seront à l'avenir des acteurs essentiels dans la prise en compte des besoins des seniors.

Lorsque le maintien dans le logement occupé n'est plus possible, la personne âgée peut continuer à vivre en logement indépendant sous réserve qu'elle puisse trouver une solution plus propice par la nature du logement et/ou par son environnement.

Cependant, dans certains secteurs de la CREA tels que Seine-Austreberthe et les plateaux Nord et Est, le manque de diversité des logements des pôles de vie (en taille, statut d'occupation et coût) constitue très vraisemblablement un frein à la recherche de solutions plus adaptées.

Les secteurs pourvus en équipements, commerces et services accessibles, bien desservis par les transports en commun, offrent généralement un environnement favorable aux seniors. Ces conditions sont généralement réunies dans les pôles urbains et pôles de vie de la CREA où résident plus de 90 % des ménages de 80 ans et plus.

Ces analyses conduisent à organiser les réponses selon deux axes :

➔ Axe I : Permettre aux seniors de se maintenir à domicile

➔ Axe II : Faciliter le parcours résidentiel des seniors dans le logement ordinaire

L'offre dédiée doit aussi évoluer en fonction des besoins et des modes de vie

Les logements-foyers participent à la diversité des solutions qui s'offrent aux personnes âgées en logement autonome. La CREA, comparativement à d'autres territoires, est assez bien pourvue en logements de cette nature.

Ce produit correspond aux attentes de certains seniors. Dans certains secteurs, ils constituent la seule offre de petits logements adaptés aux besoins et moyens financiers des seniors.

Certains établissements souffrent cependant de sous-occupation et s'ouvrent à d'autres publics. D'autres logent des personnes dépendantes alors que leurs locaux ne s'y prêtent pas.

Le logement-foyer a toujours un rôle à jouer dans le parcours résidentiel des seniors, par son positionnement intermédiaire entre le logement ordinaire et l'EHPAD, ces derniers ayant vocation à se recentrer sur l'accueil des personnes les plus dépendantes.

Dans la CREA, ces établissements constituent la forme la plus répandue d'une offre de logement autonome dédiée aux seniors, alors que d'autres produits-logements commencent seulement à émerger (résidences-seniors, papy-lofts®).

➔ Axe III : Maintenir l'attractivité de l'offre dédiée

Adapter la société au vieillissement »

Comme dans l'ensemble du territoire français, la part de population âgée de la CREA va considérablement augmenter dans les trente prochaines années.

Face à l'ampleur de cette évolution démographique inédite, il faudra penser, au-delà de la question du logement, à l'adaptation de l'environnement urbain dans son ensemble. On ne peut aujourd'hui mesurer les effets du vieillissement sur les pratiques du territoire (logement, économie, culture, loisirs, déplacements...). C'est pourquoi une veille spécifique sur l'ampleur, l'évolution et les impacts locaux de ce phénomène est nécessaire dans la CREA.

Le diagnostic a montré les limites de la seule approche statistique dans la connaissance des besoins des seniors en matière d'habitat. Le croisement des sources et des expertises se révèlera précieux pour anticiper les attentes des personnes âgées d'aujourd'hui et de demain, afin de mieux y répondre.

➔ Axe IV : Mettre en place une veille permanente et prospective sur les besoins des seniors de la CREA et les réponses en matière d'habitat

Propositions d'actions

Dans la CREA comme partout ailleurs, la plus grande part des ménages âgés, même dépendants, vit à domicile.

Les données prospectives disponibles à ce jour permettent de penser que cette situation est vouée à perdurer, et même à se développer davantage.

Le présent PLH devra donc – dans son champ d'action – permettre et faciliter ce qui aujourd'hui apparaît comme un objectif partagé par les ménages comme par les pouvoirs publics : maintenir les personnes âgées le plus longtemps possible à domicile.

La mise en œuvre d'une telle politique appelle à prendre en compte et à coordonner les initiatives de nombreux acteurs dans le domaine du logement des personnes âgées (État, Département, Communes, Caisse nationale d'assurance maladie, Caisses de retraite, bailleurs sociaux, promoteurs privés, établissements médico-sociaux, associations...).

Le PLH est bien l'outil de cette mise en cohérence à échelle du territoire de la CREA : il doit notamment permettre d'assurer, au niveau de l'offre de logements ordinaires et dédiés, une diversité de réponses et une répartition équilibrée de ces réponses sur l'ensemble du territoire.

Les pistes d'actions proposées ici n'ont pas vocation à répondre à l'ensemble de la problématique de l'autonomie des personnes âgées ou de leur maintien à domicile (qui ressortent davantage des Schémas médico-sociaux départementaux et régionaux), mais à apporter des éléments d'amélioration en vue de favoriser le logement autonome de ces personnes, en cohérence avec les autres politiques publiques les concernant et les autres orientations et actions du PLH de la CREA.

Les pistes qui suivent devront être débattues et appropriées par les acteurs, puis éventuellement affinées et adaptées selon les caractéristiques des secteurs PLH.

- **Des aides à l'adaptation de l'habitat privé dans la CREA**

En 2013, trois opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et un programme d'intérêt général (PIG) étaient en cours dans la CREA. À l'intérieur de ces périmètres, les propriétaires qui occupent ou louent un logement ancien, peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'aides financières de l'Anah et de la CREA (auxquelles peut s'ajouter l'aide « Habitat autonomie du département*), ainsi que d'un accompagnement personnalisé pour la réalisation de travaux d'amélioration des logements.

Le PIG concerne l'ensemble du territoire de la CREA pour une durée de trois ans (2013-2015). Il cible plus spécifiquement le traitement de l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements aux besoins des personnes vieillissantes ou handicapées.

Sur cette thématique, les bons résultats enregistrés dès la première année témoignent de la pertinence de l'outil auprès des propriétaires occupants âgés modestes et cela, dans tous les secteurs PLH.

Il montre en revanche, comme partout ailleurs, ses limites dans le parc locatif privé, puisqu'aucune demande de subvention n'a été formulée pour de tels travaux par des propriétaires bailleurs, peu enclins à réaliser des aménagements susceptibles d'en gêner la relocation.

*L'aide « Habitat autonomie » mise en place par le Département de Seine-Maritime est une aide financière attribuée, sous conditions de ressources, aux propriétaires occupants bénéficiaires de l'APA, qui souhaitent faire réaliser des travaux ou installer des équipements leur permettant de rester à domicile.

« Les demandes concernent rarement l'adaptation du logement : très souvent, les personnes âgées ne savent pas qu'elles peuvent prétendre à des aides.

Elles sollicitent les services sociaux pour des aides à domicile, rarement pour des problèmes d'adaptation du logement, d'où l'importance de l'évaluation globale de la situation des ménages et de leur accompagnement dans leurs démarches. Les besoins d'aménagement du logement sont repérés lors de visite à domicile.

L'accompagnement des ménages par l'opérateur du PIG et les aides financières pour l'amélioration de l'habitat favorisent alors les démarches et la réalisation de travaux. »

CLIC de Boos

Action I.1 - Parc privé : favoriser l'adaptation des logements existants grâce aux dispositifs d'incitation à la réalisation de travaux

Le parc privé loge 75 % des ménages de la CREA. Les besoins d'adaptation des logements de ce parc sont donc à la hauteur de l'ampleur du phénomène de vieillissement attendu de la population. S'il existe des obligations légales pour le logement neuf, seules la sensibilisation des ménages et les aides financières incitent à la réalisation de travaux d'adaptation dans le parc ancien : aides de l'Anah, crédits d'impôts, allocation personnalisée d'autonomie ou aides des caisses de retraites.
Or, les seniors sont parfois réticents à engager des travaux : pour des raisons de coût, du fait de la négation de tels besoins ou encore de peur d'être escroqués. De plus, les sources d'informations sur les aides financières sont nombreuses et dispersées (Anah, collectivités, ADIL, Caisses de retraites, CLIC, CCAS...).

Les opérations comme le PIG en cours dans la CREA (voir ci-contre) qui proposent une information et un accompagnement des personnes âgées dans le montage de leurs projets de travaux, sont de ce fait des outils indispensables à une politique d'incitation à la réalisation de travaux d'adaptation.

Dans la CREA, de telles opérations pourraient être prolongées, afin de :

a) Mobiliser les acteurs-relais d'information, mieux informer les seniors sur les travaux et les aides financières, sensibiliser les ménages à l'anticipation de la perte d'autonomie

Il s'agit de continuer d'informer les personnes âgées, les aidants et les professionnels sur l'importance des travaux d'adaptation. Les ménages devraient en outre être davantage sensibilisés à l'anticipation de la perte d'autonomie : campagnes d'information ciblées, questionnaires d'autodiagnostics, création d'un appartement pédagogique, à la fois lieu de sensibilisation et vitrine de l'innovation (domotique, technologies interactives...).

b) Accompagner les ménages dans le montage des dossiers de subventions

La mission des opérateurs – accompagnement depuis la phase d'information et de conseil sur les aides et types de travaux, jusqu'à la réception des travaux en passant par l'aide aux montages des dossiers, est essentielle et doit être poursuivie.

c) Informer les locataires âgés de la possibilité de réaliser des travaux en respectant le droit du bailleur.

Dans le parc privé, les aides financières relatives aux travaux d'adaptation sont principalement sollicitées par les propriétaires occupants. Dans la réglementation actuelle, les locataires peuvent prétendre à titre exceptionnel à des aides de l'Anah pour améliorer l'accessibilité de leur logement ou l'adapter au handicap[18] - à condition d'y être autorisés par leur propriétaire. Dès lors, les seniors en logement locatif privé apparaissent fragilisés en termes de maintien à domicile.
Le Centre d'analyse stratégique préconisait en 2011 « de rendre les travaux d'adaptation opposables au bailleur, qui bénéficierait des aides de l'Anah, dès lors que le locataire occupe son logement depuis une certaine durée ». En l'absence d'une telle évolution de la réglementation, subsiste la piste d'une meilleure sensibilisation des bailleurs à l'impact du vieillissement de la société sur le marché du logement et au fait qu'un minimum de travaux de mise en accessibilité constituera à terme un atout pour la relocation des logements.
Cette situation renvoie à la nécessité d'offrir aux locataires qui ne pourraient se maintenir dans leur logement faute des adaptations ad hoc, des solutions alternatives de parcours résidentiels à niveaux de loyers équivalents et dans un périmètre proche (cf. Axe II).

[18] Art. R. 321-12, I, 5° du CCH : « L'Anah peut accorder des subventions [...] aux locataires qui effectuent des travaux en application des art. 1er et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée, relative à l'amélioration de l'habitat ou qui effectuent, avec l'accord exprès de leur bailleur, des travaux d'accessibilité ou d'adaptation au handicap de leur logement ».

▪ Bailleurs sociaux : l'émergence de réponses plus organisées dans la CREA

La plupart des bailleurs sociaux répondent au cas par cas aux demandes d'adaptation des logements formulées par leurs locataires en perte d'autonomie. Les travaux consistent généralement en l'aménagement des pièces sanitaires. Leur coût est pris en charge par le bailleur et déduit de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

La situation des locataires vieillissants peut également être améliorée par un emménagement dans un logement plus accessible (rez-de-chaussée, immeuble desservi par ascenseur...).

Cependant, une augmentation croissante des demandes dans la période récente interpelle les organismes. Au plan local, certains ont développé des réponses spécifiques pour prendre en compte ce phénomène.

Logéal inscrit sa démarche dans le cadre du label Habitat Senior Services (voir encadré ci-contre) qui conduit à labelliser certains logements (un immeuble n'est jamais labellisé en entier), répondant à un cahier des charges précis, autour d'un partenariat privilégié avec les communes d'implantation qui assurent les services à la personne. La labellisation permet la traçabilité des logements.

➔ Le parc existant de Logéal a fait au préalable l'objet d'une évaluation classant les logements par potentiel (adaptable, labellisable).
➔ L'adaptation à la demande est toujours pratiquée, si le logement répond à certaines caractéristiques de localisation, d'accessibilité et de taille.
➔ Dans le neuf, le nombre de logements adaptés ou labellisés est prévu dès l'origine de l'opération, selon l'offre d'aménités de la commune d'implantation.

Habitat 76 s'engage dans une démarche visant à :

➔ mieux organiser sa réponse aux demandes plus nombreuses d'adaptations des logements et de réaliser un suivi du patrimoine adapté, afin de permettre de relouer les logements aménagés à d'autres locataires âgés.
➔ Une mission « Vieillissement et Handicap » a été créée en 2013.
➔ Une première étape sous forme d'état des lieux de l'accessibilité des immeubles a été réalisée (hall, ascenseurs...).
➔ L'importance du parc d'Habitat 76 permet souvent de reloger les personnes âgées dans un logement bénéficiant d'un contexte plus favorable et mieux adapté à la perte d'autonomie (étage inférieur, ascenseur, etc.)

D'autres organismes ont développé des réponses consistant :

➔ soit à « flécher » un parc dont la configuration ou la localisation sont plus propices à des personnes âgées. C'est le cas de la Tour Aubisque par le Foyer Stéphanais à Saint-Etienne-du Rouvray.
➔ soit à développer un concept spécifique à l'exemple du « Papyloft ®» de la société Plaine Normande, sous forme de petites résidences pavillonnaires convenant à des locataires âgés, comme à Boos et Cléon (voir exemples en annexes).

Le label Habitat Senior Services® a été créé en 2005 par le réseau DELPHIS (association regroupant 26 bailleurs sociaux en France), sur la base d'une enquête de besoins auprès de ménages âgés.

L'objectif des engagements du label est de favoriser le bien vieillir à domicile de personnes âgées autonomes vivant dans le parc social.

Il vise le bien-être de la personne, au-delà de la seule prévention des risques physiques. Le dispositif de maintien à domicile mis en place repose sur :

- une sélection du patrimoine dans un environnement de services et de commerces adapté,
- une mixité générationnelle préservée pour favoriser le lien social et l'entraide entre voisins,
- des logements et des parties communes adaptés pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité,
- des services personnalisés du bailleur pour faciliter le quotidien des personnes âgées.

Début 2013, plus de 2000 logements HSS® sont loués en France.

▪ Des incitations à la prise en compte du vieillissement dans le parc social neuf

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la CREA souhaite favoriser la prise en compte du vieillissement par les bailleurs sociaux. A cette fin, dans le cadre des marges locales dont dispose le délégataire en matière d'attribution des financements délégués par l'Etat, la CREA octroie des majorations de loyers pour les logements ayant fait l'objet de certaines adaptations (volets roulants, douches à l'italienne, WC rehaussés, meubles de cuisine adaptés, évier et lavabo avec robinetterie à manette longue) ou immeubles équipés d'ascenseurs non obligatoires, afin de favoriser le montage de ce type d'opérations.

Action I.2 - Parc social : mutualiser les réflexions des bailleurs sociaux pour anticiper le vieillissement de leurs locataires

Dans le parc HLM existant, l'adaptation du logement au vieillissement est aujourd'hui le plus souvent une action menée au cas par cas.

L'accroissement des demandes d'adaptation constaté dans la période récente par les bailleurs – et qui devrait aller en s'amplifiant dans les années à venir – pose plusieurs questions, tant sur la qualité et la nature des réponses à apporter aux occupants âgés, que sur la gestion du patrimoine adapté.

Des évolutions récentes ou attendues du code de la construction et de l'habitat dans le cadre de la loi ALUR et du projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société au vieillissement, vont dans le sens d'une meilleure concertation entre collectivités et bailleurs sur ces questions.

a) La CREA pourrait animer avec l'USH Haute-Normandie, un réseau technique de bailleurs sociaux.

L'objet serait de favoriser le partage des expériences, la mutualisation des pratiques et le rapprochement des réponses apportées par les bailleurs en matière de « politique seniors » sur son territoire.

Plusieurs axes de travail peuvent être d'ores et déjà identifiés :

b) Poursuivre l'adaptation d'un plus grand nombre de logements sociaux au vieillissement

Comment permettre aux locataires en place de se maintenir dans leur logement ou dans le parc social, tout en conservant une mixité générationnelle (ou non) dans le parc ?

c) Pérenniser les réponses apportées lors de l'adaptation d'un logement social

Comment assurer la traçabilité des logements adaptés pour des ménages en perte d'autonomie et leur gestion dans le temps (« marquage » du logement concerné, pérennité de sa destination ou réversibilité des adaptations...) ?

d) Favoriser le repérage des locataires vieillissants dont le logement (ou son environnement) est peu adapté

Dans une optique d'anticipation, comment repérer les ménages âgés dont la situation de logement (environnement, étages ...) est peu propice à un maintien à domicile (formation des gardiens d'immeuble, relais auprès des acteurs locaux compétents...) ?

e) Favoriser les mutations résidentielles des personnes âgées à l'intérieur du parc social

Dans la même optique de prévention et de fluidité du parcours du locataire âgé, comment mettre en place une « bourse d'échange » de logements entre bailleurs, afin de rechercher une solution alternative dans le périmètre familier du ménage ? Cela conduit à réfléchir de manière globale aux modalités de coopération entre bailleurs et réservataires sur le repérage des demandes et la gestion des attributions de logements répondant aux besoins des ménages âgés.

f) Suivre dans le temps les expériences de logements dédiés développées par les bailleurs

Dans une optique de diversification des formules d'habitat dédié aux personnes âgées sur le territoire, comment organiser le retour d'expérience, évaluer la pertinence de ces solutions et les conditions de leur reproduction ?

g) Veiller à l'adaptation de l'environnement des logements

Dans certains immeubles du parc social - à identifier en fonction de la qualité de leur environnement (bonne desserte en transports en commun, commerces et services à proximité) - un effort particulier pourrait être porté sur l'amélioration de l'accessibilité, par installation d'ascenseurs, traitement des espaces extérieurs, accès et parties communes, etc. ? Comment accompagner techniquement et financièrement les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre plus systématique de solutions « facilitatrices » du vieillissement à domicile.

Afin que le parcours résidentiel des personnes âgées puisse demeurer un choix et parallèlement aux efforts engagés pour adapter l'habitat existant, il est essentiel de promouvoir le développement d'une offre nouvelle correspondant aux besoins des seniors et complémentaire de l'offre existante, à l'échelle des secteurs PLH.

Action II.1 - Diversifier l'offre nouvelle en fonction du parc existant

Dans certains secteurs PLH (en particulier Seine-Austreberthe, Plateau Est, Plateau Nord, Vallée du Cailly), l'offre de logements ordinaires est trop peu diversifiée dans sa taille, sa typologie ou son statut.

De ce fait, les ménages âgés en recherche d'un logement ou d'un environnement plus propice au vieillissement, ont du mal à trouver à proximité de leur domicile initial (à l'échelle du secteur PLH, de la commune ou du quartier), une solution plus adaptée à leur situation.

Afin d'élargir leurs possibilités de choix résidentiels, selon les secteurs concernés et les caractéristiques du parc de logement existant (cf. diagnostic par secteur PLH), les nouveaux programmes de construction devront inclure une part de logements dont les caractéristiques seront susceptibles de

convenir à une population senior (Cf. Diagnostic partie I.4 « Les besoins exprimés et les attentes des personnes âgées en matière d'habitat »).

Par exemple, dans les secteurs où domine la maison individuelle en lotissement, souvent en périphérie des villes ou des bourgs, les programmes neufs devront développer une offre de logements collectifs ou individuels, de type 2 ou 3, permettant d'accéder à pied ou en transports en commun aux commerces et services.

Action II.2 - Localiser cette offre de nouveaux logements en priorité dans les pôles de vie ou centres urbains de la CREA

Cette offre neuve susceptible de convenir aux seniors, sera en priorité localisée de manière à permettre un accès aisé - à pied ou en transports en commun - à l'ensemble des aménités recherchées par les ménages âgés (commerces et services de proximité, équipements de santé, réseaux de soins et services à domicile...).

La localisation est en effet un facteur essentiel du maintien des seniors en logement indépendant.

Outre une localisation favorable, ces opérations devront bénéficier d'un environnement immédiat

accessible et sûr : trottoirs, pieds d'immeubles, éclairage, portes d'entrée, ascenseurs...

Un travail de repérage de secteurs de l'agglomération propices au développement et/ou au maintien d'une offre de logements diversifiée à destination des seniors pourra être réalisé (cf. axe IV).

Action II.3 - Engager une concertation avec les acteurs d'un projet d'aménagement en amont dès la phase de conception

Le développement de cette offre de logements susceptibles de convenir aux seniors, suppose un travail en amont de la programmation des opérations, dans le cadre des réunions d'animation du PLH par exemple, avec les communes, les promoteurs privés, les bailleurs sociaux et des acteurs spécialisés dans l'accompagnement des seniors.

Elles seront l'occasion d'une mise en commun des préoccupations des seniors, des collectivités et des promoteurs, notamment sur les aspects d'accessibilité et d'environnement immédiat des futurs logements.

Action II.4 - Diversifier les formes d'habitat et les modes d'habiter

Les nouvelles formes d'habitat et nouveaux modes d'habiter hors structures dédiées (logements ordinaires partagés « bi-homes », co-locations et sous-locations intergénérationnelles ou entre seniors, accueil familial...) sont encore peu répandus dans la CREA (cf. annexes).

De plus, les sociologues s'accordent à penser que les seniors de demain seront différents de ceux d'aujourd'hui, dans leurs modes de vie, leurs pratiques sociales et culturelles... et leurs demandes de « solutions-logement »

Il s'avère donc indispensable, dans un but prospectif, d'accorder une place à d'autres formules d'habitat et de les expérimenter. Il conviendrait ainsi de :

a) Favoriser le partage de bonnes pratiques issues d'expériences locales ou de solutions développées dans d'autres territoires.

En ouvrant les seniors à un plus large éventail de possibles, le partage de bonnes pratiques peut donner lieu à l'expression d'une demande mieux en phase avec la diversité des besoins (la demande s'ajustant souvent qualitativement sur des types d'offres déjà connus), tout autant que faire progresser la capacité d'anticipation des ménages dans la recherche de solutions.

Ces informations, qui pourraient être diffusées sous forme de « cahiers » d'expériences, ateliers, visites de terrains, etc. devront cibler un large public, en plus des maitres d'ouvrages publics ou privés.

b) Encourager les initiatives pilotes, dans des localisations préférentielles.

La pertinence des initiatives devra être évaluée au regard des caractéristiques socio-démographiques, du contexte urbain ou rural, du marché du secteur PLH et de la CREA.

Cette piste d'action pourra être alimentée en partie par les informations issues du dispositif de veille proposé dans le cadre de l'axe IV.

- Le département de Seine-Maritime : organisation et optimisation de l'offre médico-sociale

Le nouveau Schéma Départemental de l'Autonomie du Département de Seine Maritime (2013-2017) vise à mieux coordonner les dispositifs existants pour favoriser le maintien des personnes à domicile, plutôt que de développer une offre nouvelle. Les précédents schémas d'organisation de l'offre médico-sociale, centrés sur le déploiement de places en établissements et services pour personnes âgées ou handicapées, ont permis de développer une palette diversifiée de réponses.

La Seine-Maritime atteignant aujourd'hui une couverture et une diversité de réponses équivalentes aux moyennes nationales, le nouveau schéma vise à optimiser l'existant pour répondre de manière plus pertinente et garantir une fluidité des parcours des personnes.

Il s'agit aujourd'hui de mesurer la pertinence de l'offre dans son ensemble, le positionnement et les rôles de chaque acteur, afin de travailler sur la complémentarité, les besoins non couverts, la coordination des solutions sur les territoires et la qualité des accompagnements.

Sur le point particulier du devenir des logements-foyers, l'évolution à la baisse des ressources des personnes âgées pourrait conduire à revoir la place de ces structures dans l'offre de logements pour les seniors.

Cette offre pourrait en effet redevenir attractive : elle est intermédiaire entre le logement autonome et le logement médicalisé et les niveaux de redevance proposés sont faibles.

L'orientation 2 de l'axe 2 du Schéma « Adapter les dispositifs existants pour accompagner les parcours » prévoit ainsi de renforcer l'attractivité des logements-foyers. Cela passe par la réalisation d'un diagnostic partagé de l'offre existante dans l'ensemble du département de Seine-Maritime et la définition d'une stratégie d'aménagement conjointe avec l'Etat et les partenaires concernés.

Projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société au vieillissement

Le Projet de loi prévoit un certain nombre de mesures en faveur du développement de l'habitat collectif avec services. Un rapport remis le 7 janvier 2014 au gouvernement réaffirme notamment l'inscription des logements-foyers dans le champ du domicile.

Il prévoit également la transformation des logements-foyers en "résidences autonomie", ainsi que le renforcement d'un plan d'aide à l'investissement doté de 40 millions d'euros. Il prévoit également l'instauration de « services socles » obligatoirement proposés aux résidents dans les structures, ainsi qu'un « forfait autonomie » permettant aux établissements de développer des actions de prévention au profit des résidents.

Au-delà de ces différentes structures bien documentées, le groupe de travail a également identifié "de multiples formes d'habitat avec services, dont le développement est engagé" : habitat intergénérationnel, partagé, adapté, autogéré...

Sur ce point, et face à une offre en pleine évolution, le rapport se contente de préconiser deux mesures :

- La première consiste à lancer, dès cette année, une étude sur les formes d'habitat avec services ne relevant pas de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

- La seconde consiste en la création d'un label national, avec définition d'un contrat de services socles "qui permettrait d'identifier la qualité de l'offre d'habitat avec services et de la rendre plus visible pour les consommateurs".

Les logements-foyers et les résidences-services constituent une offre de logements indépendants qui correspond aux attentes de certaines personnes âgées. Certains foyers-logements apparaissent cependant moins attractifs que d'autres.

Face à la diversité des situations, l'amélioration de l'attractivité de cette offre spécifique, en termes de nombre et de répartition des logements sur le territoire de la CREA, suppose notamment de :

Action III.1 - Réaliser un état des lieux des logements-foyers existants dans la CREA

Cet état des lieux devra permettre de poser un diagnostic sur chaque RPA en termes de patrimoine (état du bâti, accessibilité, sécurité...), de gestion et fonctionnement (capacité, entretien, prestations, charges ...), tout autant que de positionnement sur le marché du logement des seniors et d'attractivité à l'échelle de la CREA et du secteur PLH (typologie des logements, offre de services, montant de la redevance, localisation, public accueilli, listes d'attente...).

Ce travail sera réalisé en partenariat entre le département de Seine-Maritime, l'Etat, la CREA, les communes, les propriétaires et gestionnaires des structures.

La production de ce diagnostic partagé est une action programmée en 2014 par le département dans le cadre du Schéma départemental de l'autonomie.

Action III.2 - Valoriser les logements-foyers dans la gamme d'offre pour les seniors

Le diagnostic devra permettre d'établir, en concertation entre les partenaires, un projet d'évolution ou de consolidation de la structure (afin de l'adapter aux évolutions des attentes, des modes de vie, des aspirations et moyens financiers des seniors) dans son contexte de marché.

Ce projet pourra prévoir autant le maintien en l'état que la remise à niveau des services, la rénovation, la démolition, l'ouverture à d'autres publics ou la transformation en logements ordinaires...

Action III.3 - Assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements-foyers à l'échelle des communes, des secteurs PLH et de la CREA

Le diagnostic partagé et les projets établis pour chaque RPA pourront permettre l'élaboration d'un « plan-programme » à l'échelle de la CREA.

Ce document, complété par un recensement de l'offre en résidences-services privées, donnera une visibilité aux différents acteurs à court, moyen, long terme, sur la nature, l'importance et la pérennité de l'offre dédiée par secteur PLH.

Il permettra de veiller à sa répartition équilibrée sur le territoire de la CREA, en priorité dans les pôles de vie et centralités urbaines.

En matière d'offre nouvelle d'habitat dédié (d'initiative publique ou privée), il conviendrait par ailleurs de :

Action III.4 - Veiller à la compatibilité des niveaux de redevance avec les ressources des seniors du secteur

Pour ce faire, on s'appuiera sur les informations issues du dispositif d'observation dont la mise en place est proposée plus loin (axe IV – action 1).

Action III.5 - Expérimenter de nouveaux concepts

Afin de varier la nature des solutions-logements apportées aux seniors, au-delà de l'évolution de la cellule-logement vers davantage d'ergonomie (distribution et pièces annexes, équipements et aménagements susceptibles d'améliorer les fonctionnalités des logements domotique, téléalarme, télécommandes...), il faudra laisser place à des produits favorisant la mixité des générations, intégrant des services s'adressant à tous les publics et mieux inscrire cette offre dans le parcours résidentiel de la personne (rapprochement foyers-logements/EHPAD à étudier, notions de plates-formes de services...).

Axe IV : Mettre en place une veille permanente et prospective sur les besoins des seniors de la CREA et les réponses en matière d'habitat

Les solutions de logement à destination des personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie, doivent répondre à des aspirations, des modes de vie ou des natures de difficultés et de handicaps très divers.

Or, l'estimation précise de l'ampleur et de la nature des besoins est un exercice délicat, ceux-ci n'étant souvent pas exprimés directement.

Ils ne transparaissent parfois qu'à l'occasion d'autres alertes ou demandes de prise en charge liées à la santé de la personne par exemple ou alors, ils sont formulés de manière éclatée via plusieurs intervenants.

Afin de mieux cerner les attentes des personnes âgées - d'aujourd'hui et de demain – en matière d'habitat, plusieurs pistes d'action s'offrent aux acteurs locaux :

Action IV.1 - Mettre en place un dispositif de veille permanente

Un dispositif de veille permanente pourrait être expérimenté à l'échelle de la CREA (voire du bassin de vie de Rouen afin de prendre en considération les interrelations de la CREA avec les territoires voisins), avec pour objectifs de suivre les évolutions :

- d'indicateurs socio-démographiques sur le vieillissement des habitants et son impact sur le territoire,

- de l'offre de logements dédiée aux seniors (tableau de bord et cartographie permettant de décrire, quantifier, localiser cette offre),

- de la demande qualitative et quantitative de logements grâce aux données recueillies par les services des communes de la CREA, les CLIC, les bailleurs sociaux, services à la personne… et tout partenaire amené à recueillir l'expression - directe ou indirecte - des attentes ou besoins des ménages âgés.

Un travail de repérage des endroits de l'agglomération porteurs d'un environnement « facilitant » le quotidien des personnes âgées, pourrait venir compléter ces éléments de veille, un tel repérage pouvant contribuer autant au développement qu'au maintien d'une offre de logements diversifiée « propice » aux seniors.

Action IV.2 - Poursuivre la dynamique de travail partenariale

Dans le cadre de l'étude, la consultation d'acteurs locaux de l'habitat lors d'entretiens et leur association lors d'un atelier, a permis d'alimenter le diagnostic et de partager les enjeux et premières pistes d'actions.

Ce groupe d'acteurs aurait vocation à prolonger la dynamique engagée autour de l'habitat des seniors. Il pourrait se réunir périodiquement, afin de produire une « note de conjoncture » faisant le point sur l'adéquation de l'offre avec les besoins identifiés en matière de logement des seniors dans la CREA, en s'appuyant tout particulièrement sur les informations produites par le dispositif de veille.

Il pourrait également contribuer à la rédaction d'un cahier de recommandations concertées sur la question du bien vieillir chez soi, cadre partenarial destinés aux collectivités, maitres d'ouvrages et gestionnaires, portant sur l'adaptation des logements, le développement de logements accessibles, et plus généralement sur l'adaptation du cadre de vie au vieillissement des habitants.

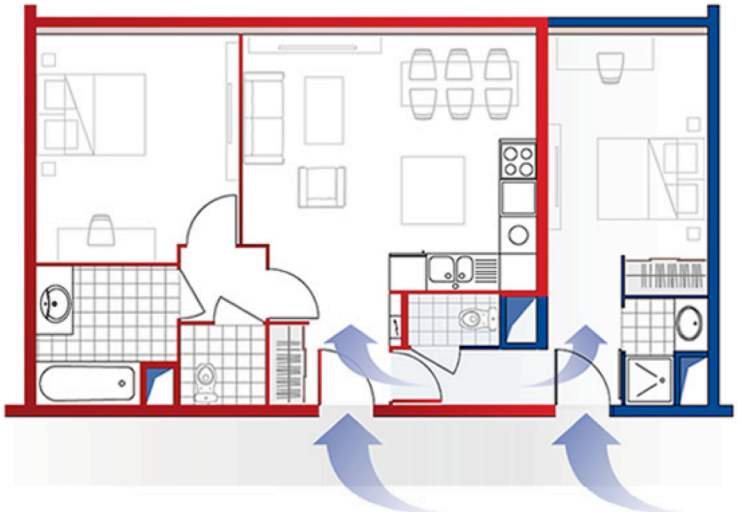
Dans le contexte plus large du travail sur les évolutions sociétales à attendre de l'allongement de la durée de la vie prévu à son programme partenarial 2014, l'agence d'urbanisme pourra poursuivre son assistance à la CREA en apportant ses données, analyses et expertises lors de la mise en œuvre des actions de cet axe.

Annexes

- La Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA)

La MARPA de Londinères Source : marpa.fr

- Le concept BIHOME (ICADE) : exemple d'un T2+1 à double entrée.



Source : icade-bihome.fr

Au-delà des solutions d'adaptation du logement occupé (solutions domotiques, travaux d'accessibilité etc.), des solutions existent dans le parc ordinaire pour maintenir les personnes âgées le plus longtemps possible à domicile.

De nombreuses expériences ont été menées en France et à l'étranger : elles portent sur la forme de l'habitat et les formes urbaines (organisation des constructions entre elles et avec le bâti environnant) ou le mode d'habiter. Elles s'inscrivent toujours dans une démarche de préservation, voire de renforcement, de la vie sociale afin notamment de lutter contre l'isolement.

Les exemples ci-après représentent un échantillon des possibles pour le territoire de la CREA. Cependant, la population senior se caractérisant par sa multiplicité, les réponses aux attentes et besoins des habitants doivent être aussi variées que leurs envies et leurs ressources.

Les formes d'habitat et les formes urbaines

Habitat collectif : l'exemple des MARPA

Les Maisons d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA) constituent une forme d'habitat groupé pour les seniors. Au-delà des logements-foyers et des résidences services sur lesquelles nous ne reviendrons pas, la MARPA est un mode d'accueil d'abord développé en milieu rural. Imaginé par la Mutualité Sociale Agricole au milieu des années 1980, ce concept social et architectural repose sur l'idée de préserver et stimuler l'autonomie grâce à un accompagnement spécifique des résidents (animations, participation aux repas...) et à une organisation fonctionnelle du bâti (25 appartements maximum, espace commun, proximité du centre-bourg, espace ouvert vers l'extérieur). 170 MARPA existent aujourd'hui en France. Les projets de création sont portés par les collectivités, en concertation avec la population. Elles sont ensuite gérées par une association ou le CCAS. Dans la continuité et suivant les mêmes principes, les MAUPA (Maisons d'Accueil Urbaine pour Personnes Agées) sont peu à peu édifiées en milieu urbain. Il n'existe aujourd'hui qu'une MARPA en Seine Maritime, à Londinières.

Le travail sur les technologies et la conception architecturale du logement pour le senior

La France rattrape peu à peu son retard dans le déploiement de technologies assurant des fonctions de sécurité, de confort, de gestion d'énergie et de communication : téléalarmes, capteurs d'activité et de chutes, distributeurs de médicaments, téléphonie mobile, montres « santé », etc. Le laboratoire GERHOME du CSTB, basé à Nice, travaille notamment au développement de solutions techniques de capteurs d'activité.

D'une manière générale, la seule mise aux normes d'accessibilité des logements peut correspondre aux attentes d'une majorité de seniors. Mais un travail spécifique sur la conception du logement peut permettre de garder à domicile davantage de personnes âgées dont la perte d'autonomie nécessité une assistance.

Ainsi, de nouvelles formes urbaines ou architecturales voient le jour, à l'exemple du concept d'habitat évolutif expérimenté par le Département de la Loire en 2008 en milieu rural, à Saint-Germain-Lépinasse. Il a pour objectif de faire évoluer l'habitat en fonction de l'âge de ses occupants et de la composition de la famille (aménagement de cuisine, de salles de bains et d'escaliers).

Davantage de concepts architecturaux expérimentés fonctionnent sur le principe de la cohabitation intergénérationnelle, comme c'est le cas du « Bihome » du promoteur ICADE. Le concept offre une solution de cohabitation pour les plus jeunes comme pour les personnes âgées, les familles ou les télétravailleurs. Les appartements du T1 au T5 proposent deux espaces de vie distincts facilitant ainsi la cohabitation, tout en préservant l'intimité de chacun.

- Les villages seniors Normandie de Jade Invest

(Saint-Sébastien-de-Morseng, Buchy, Luneray, Bourg Achard, Montmain)

Le village intergénérationnel de Montmain. Aurbse, 2013

Les villages proposent des maisons en location comprenant des blocs de quatre logements indépendants de 46 m², avec cuisine équipée, douche à l'italienne, chambre, toilettes, salle de séjour de 18 m². Il est possible aussi de loger dans des studios pour des séjours de courte durée, par exemple pour un retour d'hospitalisation.

Des jardins potagers font également partie du projet, ainsi qu'un chalet de convivialité, gérés par l'ADMR.

L'habitat individuel groupé

De nombreuses collectivités en France ont conduit des programmes de construction d'ensembles de logements individuels regroupés et adaptés à la dépendance, en général situés dans les centralités urbaines et les bourgs. La valeur ajoutée par ces expériences résulte avant tout de l'adaptation du bâti aux personnes âgées : petits logements, de plain-pied, adaptés au handicap, etc. Ces dispositifs sont souvent confortés par l'adjonction de services proposés aux personnes âgées.

- **Le « village seniors » ou « village retraite »** est un concept répandu, notamment en milieu rural ou périurbain. Il s'agit d'un ensemble pavillonnaire, idéalement situé à proximité d'un centre-bourg, qui permet d'offrir aux personnes âgées un logement adapté, dans leur environnement d'origine. Certains villages proposent des espaces de convivialité dans lesquels les résidents peuvent se retrouver et où des services peuvent être proposés par la commune.

De plus en plus, des rapprochements sont envisagés avec les maisons de retraites et les EHPAD environnants (Ex : Schéma gérontologique des Deux-Sèvres 2004/2008).

- **Le béguinage** désigne une forme architecturale inspirée des ensembles monastiques ou conventuels liés à certains ordres religieux (chartreux, béguine...) dans lesquelles les cellules prennent la forme de petites maisons individuelles organisant un cloître ou un jardin. Il désigne, dans cette réinterprétation, des maisons de plain-pied, aux normes handicapés, accolées les unes aux autres et formant un rectangle avec un jardin commun au centre (ex : le « papy-loft » de Cléon).

Habitat kangourou :

Originaire d'Australie, cette forme de cohabitation se réfère à la poche du kangourou, dans laquelle le jeune marsupial se sent en sécurité, à l'abri.

Concrètement, les personnes âgées s'installent au rez-de-chaussée tandis qu'un jeune ménage ou une famille occupe le reste de la maison. Dans la plupart des cas, la personne âgée est la propriétaire ou le bailleur des lieux : il est prévu un contrat qui précise les modalités de la relation de services et le loyer (très modéré) payé par la famille.

Cette formule d'habitat favorise les relations intergénérationnelles et interculturelles, permet aux personnes âgées de mieux vivre chez elles et aux jeunes ménages de bénéficier d'un loyer avantageux.

Exemple : « Dar Al Amal » ou « La maison de l'espoir » à Molenbeek-Saint-Jean en Belgique

Le « Jardin des Aînés » de Mauroux (Lot) :

Il s'agit d'un dispositif d'habitat monté par l'office d'HLM et la commune. Il est organisé autour de deux unités disposant de 3 chambres de plain-pied (plus salles d'eau individuelles et sorties indépendantes), une salle de séjour et un logement pour la famille d'accueil présente 24h/24.

La famille est salariée de la personne âgée et perçoit une rémunération fixée par le Département en fonction du niveau de dépendance. Des frais d'entretien lui sont également remboursés.

La personne âgée peut bénéficier de l'APL et des accords sont conclus avec les services de santé à proximité pour assurer un suivi du senior.

Les modes d'habiter « traditionnels » renvoient le plus souvent à des modalités de fonctionnement collectives ou individuelles qui laissent peu de place à la mixité sociale ou générationnelle, alors que bien vieillir pose aussi la question de l'organisation et du maintien du lien avec les autres.

En plus des actions techniques sur le logement, la préservation du lien social constitue une des conditions essentielles du maintien à domicile en luttant contre l'isolement des personnes âgées.

Collocation et logement intergénérationnel

Un ensemble de dispositifs se développent pour préserver le lien social de la personne âgée : colocation étudiant-senior, accueil familial, résidence intergénérationnelle, habitat coopératif, habitat kangourou, cohousing...

Souvent portées par des citoyens ou des associations, les initiatives de cohabitation entre personnes âgées, intergénérationnelles ou avec d'autres catégories de populations, incitent les pouvoirs publics à l'innovation. Les collectivités se trouvent ainsi souvent confrontées à des difficultés juridiques pour monter ce genre d'opérations. Mais ce sont les difficultés d'ordre social qui sont les plus délicates à surmonter : sur quels critères constituer les binômes (étudiant-senior ou famille-senior) ou les groupes d'habitants ? Comment gérer la vie collective et les espaces communs ? Faut-il laisser la solidarité s'organiser sur un mode spontané, interindividuel ou bien faut-il l'inscrire dans des statuts collectifs ?

Des « coloc' de seniors » se développent depuis plusieurs années et pourraient se développer davantage avec l'arrivée aux âges avancés de générations ayant déjà connu auparavant ce mode de cohabitation.

Les cohabitations intergénérationnelles dans le cadre d'équipements tels que crèches et EHPAD sont aujourd'hui nombreuses sur le territoire.

Le logement intergénérationnel a été réaffirmé dans le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, mais peine cependant à réellement s'imposer en France.

L'accueil familial

L'accueil familial permet d'accueillir chez soi une personne âgée ou handicapée. Cette possibilité offre une alternative intéressante aux seniors entre le domicile et l'établissement et permet de conserver un lien social.

L'accueillant familial reçoit un agrément délivré par le Conseil général pour l'accueil permanent ou intermittent d'une à trois personnes, nourrie(s), logée(s) et accompagnée(s) au quotidien, en contrepartie d'une indemnité et d'un loyer.

Ces appuis à la relation de gré à gré entre accueillants et personnes accueillies ouvrent des perspectives intéressantes de développement de ce dispositif intermédiaire d'accueil et d'accompagnement des personnes âgées ou handicapées.

Cependant en France, ce mode d'accueil reste encore confidentiel malgré les modifications législatives et réglementaires apportées par la loi DALO de 2007 et par deux décrets du 3 août 2010 intervenus depuis l'instauration du dispositif d'accueil familial en 1989.

Plusieurs acteurs ont été sollicités dans le cadre de l'étude afin de compléter le diagnostic dans ses aspects qualitatifs.

Leur expression a été recueillie lors d'entretiens menés de mai à septembre 2013.

Un atelier de travail, élargi à des élus et techniciens des communes de la CREA, s'est tenu le 13 novembre 2013 dans ses locaux. Cet atelier avait pour objectif de partager et compléter le diagnostic, d'identifier les défis à relever en matière d'habitat des seniors et de poser les premières pistes de « solutions-logement » à développer dans la CREA, à court, moyen ou plus long termes, à l'horizon de ce PLH et des suivants.

La plupart de ces informations ont été intégrées au présent document sous forme de dires d'acteurs et sont également venues nourrir les propositions d'actions.

Entretiens réalisés de mai à septembre 2013

Organismes	Nom	Fonction
Département de Seine-Maritime	Caroline Dartois	Sous-directrice hébergement, Direction de l'Autonomie
	Cécile Massonneau-Couturier	Responsable des fonctions transversales et prospectives, Direction de l'Autonomie
	Marie-Laure Sucré	Directrice de l'aménagement et de l'habitat
	Marie-Laure Gaule	Direction de l'Autonomie, contrôle juridique et administratif
Agence régionale de santé	Christine Le Frêche	Chef de projet du Schéma régional d'organisation médico-sociale
Habitat 76	Charlette Gallouet	Directrice territoire et gestion locative
	Fatima Almou	Mission handicap vieillissement
Le Foyer Stéphanais	Franck Ernst	Directeur général
LOGEAL Immobilière	Jean-Louis Trutt	Directeur technique
SEMINOR	Régis Lemonnier	Directeur Général
Ville de Rouen	Valérie Renaud	Responsable du CLIC des Ainés
	Fabienne Lucas-Leclin	Responsable du service Logement - Direction solidarité et cohésion sociale
	Edouard Morcamps	Chargé de mission habitat - Direction de l'aménagement urbain
CCAS de Maromme	Corinne Mignot	Directrice Solidarité
	Lydia Jouan	Responsable du service seniors
CCAS d'Elbeuf	Marie-Lyne Grahovac	Directrice du CCAS
	Mélanie Bourdon	Responsable des hébergements et animations seniors
CCAS de Duclair	Claude Petit	1er adjoint au maire
	Madame Boutrot	Responsable du CCAS
CLIC du canton de Boos	Stéphanie Lemercier	Coordonnatrice du CLIC
Résidence "Les Essentielles"	Sophie Tanquerel	Directrice de la résidence

Atelier du 13 novembre 2013 : personnes présentes

Communes / organismes	Nom	Fonction
BOIS-GUILLAUME-BIHOREL	Marie GUGUIN	1ère Adjointe au Maire
	Sophie GILET	Responsable de l'urbanisme
	Sylvie JUILIEN	Responsable CCAS
CANTELEU	Marie-Pierre DUMONT	Directrice CCAS Solidarité
DARNETAL	Jean-Marie DEHUT	Adjoint au Maire
	Angelina PIOU	Directrice Pôle Action Sociale
ELBEUF	Martine LACONDE	Responsable de l'urbanisme
MALAUNAY	Claude LEUMAIRE	Adjointe au Maire
LE MESNIL ESNARD	Jérôme TRINQUIER	DGS
MONT SAINT AIGNAN	Annette PANIER	Adjointe au Maire Solidarité
PETIT COURONNE	Jacques GIRARD	Adjoint au Maire
	Véronique BOCQUET	Directrice du Cadre de Vie
PETIT QUEVILLY	Carinne BONNARD	Directrice Aménagement et Urbanisme
ROUEN	Marya PENCHEVA	Service Habitat
	Frédéric BESNIER	CCAS -Responsable du Service personnes âgées
Conseil Général de Seine Maritime	Caroline DARTOIS	Direction de l'Autonomie , Sous-directrice Hébergement
	Marie Hélène FIGUEIREDO	Responsables des établissements pour personnes âgées
CLIC Canton de Boos	Stéphanie LEMERCIER	Coordinatrice
Agence Régionale de Santé	Marie-Pascale VALLA	Responsable SSIAD
Union Sociale pour l'Habitat	Irati IZAGIRRE	Chargée de mission
Logeal Immobilière	Jean-Louis TRUTT	Directeur Technique
Habitat 76	Sébastien METAYER	Directeur Territoire Rouen Elbeuf
	Fatima ALMOU	Mission Handicap Vieillissement

Données statistiques

Organisme	Sources
Département de Seine-Maritime	Attribution de l'APA à domicile et en établissements en 2012 Données sur les SAAD en 2012
Insee	RP, fichier détail logements - 2009 Base permanente des équipements - 2009 et 2011 Projections de population OMPHALE 2010 (base : population 2007) Direction régionale Insee Haute-Normandie Fichier des migrations résidentielles 2008 Recensement de la population 2009
DREAL Haute-Normandie	FILOCOM 1999, 2009 et 2011
la CREA	Données logement mobilisées dans le cadre du PLH Recensement des foyers-logements pour personnes âgées en 2012 issu des conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux

Logements-foyers et résidences-services

Commune	Nom de l'établissement	Capacité (nombre de logements)
BIHOREL	Résidence René Tamarelle	59
BOIS-GUILLAUME	Résidence La Fontaine	53
BONSECOURS	Logement Foyer Bellevue	60
CANTELEU	Logement Foyer Aragon	65
CANTELEU	Résidence du Belvédère	48
CAUDEBEC-LES-ELBEUF	Logement Foyer	84
CAUDEBEC-LES-ELBEUF	Logement Foyer Maurice Ladan	41
CLEON	Logement Foyer Fernande Souday	56
DARNETAL	RPA Belle Etoile	36
DEVILLE-LES-ROUEN	Résidence Les Lilas	44
DEVILLE-LES-ROUEN	Logement Foyer La Roseraie	82
DEVILLE-LES-ROUEN	Résidence Les Camélias	51
DUCLAIR	Logement Foyer Les Capucines	44
DUCLAIR	Béguinage Germaine Coty	24
ELBEUF-SUR-SEINE	Résidence du Sud	62
GRAND COURONNE	Logement Foyer Eugénie Cotton - A. Croizat	65
HOUPPEVILLE	Résidence La Pommeraie	41
ISNEAUVILLE	Résidence Vieux Colombier	40
JUMIEGES	Béguinage	29
LA LONDE	Résidence Naour	25
LE HOULME	Logement Foyer Domaine de la Source	63
LE MESNIL-ESNARD	Logement Foyer des Perets	40
LE TRAIT	Logement Foyer Brossolette	44
LE TRAIT	Logement Foyer R. Biville	71
MALAUNAY	Logement Foyer Les Tilleuls	60
MAROMME	Logement Foyer Cottereau	61
MAROMME	Logement Foyer Pican	79
MONT-SAINT-AIGNAN	Résidence Les Jardins d'arcadie	96
MONT-SAINT-AIGNAN	Logement Foyer Saint Louis Parc Cerisy	68
NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE	Résidence du Cailly	42
NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE	Résidence du Parc	66
PETIT-COURONNE	Résidence les Couronniers	41
PETIT-COURONNE	Logements sociaux gérés par le CCAS	9
LE PETIT-QUEVILLY	Résidence Flaubert	43
ROUEN	Logement Foyer J. Bonvoisin	68
ROUEN	Logement Foyer Saint Filleul	59
ROUEN	Résidence hameau des Brouettes	30
ROUEN	Logement Foyer ADMR Les Faïenciers	79
ROUEN	Résidence Trianon	67
ROUEN	Résidence Les Essentielles	67
ROUEN	Résidence Rose des Sables	76
ST-ETIENNE-DU-ROUVRAY	Logement Foyer Ambroise Croizat	39
ST-PIERRE-DE-VARENGEVILLE	Résidence Louis Robin	24
ST-PIERRE-LES-ELBEUF	Logement Foyer	80
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	Résidence André Delalandre	62
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	Résidence Madeleine Riot	56
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	Logement Foyer Roger Sampic	63

Sources : CUS, la CREA 2012, AURBSE 2013

Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Commune	Nom de l'établissement	Capacité (nombre de lits)
BOIS-GUILLAUME	EHPAD Korian Villa St Do	102
BOIS-GUILLAUME	EHPAD la Boiseraie	103
BOIS-GUILLAUME	EHPAD les Terrasses	63
BOIS-GUILLAUME	EHPAD St Antoine	52
BONSECOURS	EHPAD Les Hautes Bruyères	116
CANTELEU	EHPAD Jean Ferrat	87
CAUDEBEC-LES-ELBEUF	EHPAD Lecallier Leriche	252
DARNETAL	EHPAD du Centre hospitalier Durécu Lavoisier	330
DEVILLE-LES-ROUEN	Centre d'hébergement gérontologique La Filandière	134
DUCLAIR	EHPAD Duclair	83
ELBEUF-SUR-SEINE	EHPAD La Ruche	86
ELBEUF-SUR-SEINE	EHPAD CHI Elbeuf / Louviers / Val de Reuil	251
GRAND COURONNE	EHPAD Solia	23
LE GRAND-QUEVILLY	EHPAD Les Jardins de Matisse	110
ISNEAUVILLE	EHPAD La Buissonnière	81
LE HOULME	EHPAD la Source	56
MAROMME	EHPAD Les Aubépins	90
LE MESNIL-ESNARD	EHPAD Le Moulin Des Prés	63
MONT-SAINT-AIGNAN	EHPAD les Iliades	111
NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE	EHPAD de la Côte de Velours	62
OISSEL	EHPAD le Quesnot	60
ROUEN	EHPAD Fondation Lamauve	121
ROUEN	EHPAD Foyer St Joseph	130
ROUEN	EHPAD la Compassion	80
ROUEN	EHPAD les Sapins	106
ROUEN	EHPAD Sacré Cœur d'Ernemont	64
ROUEN	EHPAD Tiers Temps	102
ROUEN	EHPAD du CHU de Rouen (sites de Oissel + Bois Guillaume + St-Julien)	200
ROUEN	EHPAD Ste Anne	66
ROUEN	EHPAD Korian Les 100 Clochers	122
ROUEN	EHPAD le Jardin	68
ROUEN	EHPAD les Pléiades	80
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	Centre hospitalier du Bois Petit	227
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	EHPAD Résidence St Joseph	160
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	EHPAD Résidence Michel Grandpierre	86
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	Résidence Clinique du Château Blanc	117
SAINT-JACQUES-SUR-DARNETAL	EHPAD Le Castel St Jacques	80
TOURVILLE LA RIVIERE	EHPAD les Jonquilles	70

Sources : ARSHN 2013, AURBSE 2014

année	2010					2025					2040				
zone	SCoT de la CREA	SCoT Seine-Eure Forêt de Bord	SCoT du Roumois	SCoT Entre Seine et Bray	Total	SCoT de la CREA	SCoT Seine-Eure Forêt de Bord	SCoT du Roumois	SCoT Entre Seine et Bray	Total	SCoT de la CREA	SCoT Seine-Eure Forêt de Bord	SCoT du Roumois	SCoT Entre Seine et Bray	Total
0-4 ans	30 305	5 064	3 045	3 388	41 802	29 354	4 892	3 109	3 480	40 835	29 077	4 855	3 192	3 482	40 606
5-9 ans	27 816	4 728	3 276	3 654	39 474	28 202	4 706	3 535	3 841	40 284	27 116	4 553	3 511	3 727	38 907
10-14 ans	27 763	4 723	3 039	3 538	39 063	28 293	4 820	3 588	3 733	40 434	26 684	4 576	3 497	3 593	38 350
15-19 ans	32 455	4 625	2 674	3 249	43 003	31 030	4 619	3 227	3 420	42 296	30 070	4 455	3 205	3 408	41 138
20-24 ans	44 042	4 423	1 845	2 276	52 586	38 583	4 012	2 018	2 292	46 905	38 744	4 000	2 125	2 383	47 252
25-29 ans	35 963	4 571	2 183	2 168	44 885	33 806	4 400	2 163	2 207	42 576	34 889	4 538	2 349	2 291	44 067
30-34 ans	29 033	4 258	2 614	2 933	38 838	31 326	4 513	2 917	3 286	42 042	31 667	4 613	3 044	3 351	42 675
35-39 ans	31 318	4 936	3 540	3 988	43 782	31 486	4 819	3 511	3 973	43 789	28 965	4 507	3 343	3 719	40 534
40-44 ans	29 913	4 782	3 465	4 006	42 166	28 896	4 430	3 470	3 836	40 632	27 521	4 273	3 360	3 731	38 885
45-49 ans	31 822	4 634	3 256	3 970	43 682	25 342	3 894	3 108	3 399	35 743	27 132	4 110	3 375	3 711	38 328
50-54 ans	31 193	4 471	3 049	3 740	42 453	28 366	4 282	3 543	3 932	40 123	28 397	4 207	3 540	3 941	40 085
55-59 ans	30 898	3 955	3 279	3 565	41 697	26 828	3 918	3 341	3 765	37 852	26 040	3 689	3 332	3 637	36 698
60-64 ans	27 137	3 561	3 020	3 151	36 869	26 852	3 682	3 082	3 714	37 330	21 990	3 169	2 893	3 198	31 250
65-69 ans	17 812	2 166	1 777	1 913	23 668	25 857	3 430	2 744	3 304	35 335	24 277	3 374	3 126	3 472	34 249
70-74 ans	17 486	1 943	1 560	1 643	22 632	25 150	3 053	2 697	3 009	33 909	22 823	3 127	2 786	3 209	31 945
75-79 ans	16 946	1 732	1 276	1 406	21 360	21 782	2 589	2 175	2 390	28 936	22 700	2 844	2 326	2 884	30 754
80 ans et +	25 446	2 527	1 661	1 784	31 418	31 096	3 117	2 433	2 681	39 327	49 009	5 441	4 369	5 068	63 887
Total	487 348	67 099	44 559	50 372	649 378	492 249	69 176	50 661	56 262	668 348	497 101	70 331	53 373	58 805	679 610

Source : Insee, recensement de la population - 2007, Omphale2010

année	2010					2025					2040				
zone	SCoT de la CREA	SCoT Seine-Eure Forêt de Bord	SCoT du Roumois	SCoT Entre Seine et Bray	Total	SCoT de la CREA	SCoT Seine-Eure Forêt de Bord	SCoT du Roumois	SCoT Entre Seine et Bray	Total	SCoT de la CREA	SCoT Seine-Eure Forêt de Bord	SCoT du Roumois	SCoT Entre Seine et Bray	Total
0-19 ans	24,3%	28,5%	27,0%	27,5%	25,2%	23,7%	27,5%	26,6%	25,7%	24,5%	22,7%	26,2%	25,1%	24,2%	23,4%
20-59 ans	54,2%	53,7%	52,1%	52,9%	53,9%	49,7%	49,5%	47,5%	47,4%	49,3%	49,0%	48,3%	45,8%	45,5%	48,3%
60 ans et +	21,5%	17,8%	20,9%	19,6%	20,9%	26,6%	22,9%	25,9%	26,8%	26,2%	28,3%	25,5%	29,0%	30,3%	28,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

- ***Sources : Insee, 2010 sur RGP 2007***

Note méthodologique :

Les documents figurant dans cette bibliographie sont issus du fonds documentaire de l'agence d'urbanisme. Les cotes des documents (en bleu) permettent de localiser les ouvrages dans le fonds de l'agence. Un lien Internet (en gris) est indiqué lorsque le document est téléchargeable sur Internet.

Les notices bibliographiques sont classées par thème, puis ordre chronologique inverse.

Vieillissement de la population

COMPAS

Les enjeux du vieillissement.- *Compas, 2013.- N°7, juin 2013.- 6 p., carte, tabl., graph.*

TIR1289 http://www.lecompas.fr/doc/compasetudes7_juin2013.pdf

FRANCOIS, Christian

Logements accessibles : 66 000 appartements HLM desservis par ascenseur perdus en quatre ans !.- *Le Moniteur, 2013.- N° 26 fév. 2013.- 1 p.*

NUM1455 http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/point-de-vue/20290769-logements-accessibles-66-000-appartements-hlm-desservis-par-ascenseur-perdus-en-quatre-ans?tool=print

FRANCE. MINISTERE DELEGUE CHARGE DES PERSONNES AGEES ET DE L 'AUTONOMIE ; FRANCE. MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES ET DE LA SANTE ; FRANCE. PREMIER MINISTRE PINVILLE, Martine

Relever le défi politique de l'avancée en âge. Perspectives internationales.- *Ministère des affaires sociales et de la santé, 2013.- 81 p.*

NUM1617 http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/134000174/

FRANCE. PREMIER MINISTRE. CENTRE D'ANALYSE STRATEGIQUE

Vieillissement et espace urbain. Comment la ville peut-elle accompagner le vieillissement en bonne santé des aînés ?.- *CAS, 2013.- N°323, fév. 2013.- 12 p.*

TIR1214 http://www.strategie.gouv.fr/content/vieillissement-espace-urbain-na-323#les-ressources

UNIVERSITE DE LILLE I ; FRANCE. CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE Personnes âgées, habitat, territoires.- *, 2010.- N°2010/1*

POP183

FRANCE. CONSEIL D'ANALYSE ECONOMIQUE ; FRANCE. DELEGATION INTERMINISTERIELLE A L'AMENAGEMENT ET A LA COMPETITIVITE DES TERRITOIRES GODET, Michel ; MOUSLI, Marc

Vieillissement, activités et territoires à l'horizon 2030.- *La documentation Française, 2006.- 295 p., tabl., graph., cartes, bibliogr.*

POP1390 http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/064000785/index.shtml

AUTHIER, Jean-Yves (dir.) ; BONVALET, Catherine (dir.) ; LEVY, Jean-Pierre (dir.)

Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels.- *Presses Universitaires de Lyon, 2010.- 428 p., tabl., graph., bibliogr.*

POP1165

Etudes en Haute-Normandie

AGENCE D'URBANISME DE ROUEN ET DES BOUCLES DE SEINE ET EURE ; FRANCE. INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES

Perspectives démographiques de l'Aire métropolitaine rouennaise - éléments pour une démarche prospective à l'horizon 2030.- *INSEE Haute-Normandie, 2013.- 40 p., tabl., graph., cartes*

POP1287
http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=14&ref_id=20051

CONSEIL GENERAL DE SEINE-MARITIME

Bien vieillir en Seine-Maritime. Guide pratique.- *Suppl. au N° 95, avril 2014. - 70 p., phot.*

POP1199

http://www.seinemaritime.net/nos-actions/sante-social/personnes-agees/bien-vieillir-en-seine-maritime.html

COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUEN, ELBEUF, AUSTREBERTHE ; FRANCE. INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES

la CREA dans sa diversité territoriale.- *INSEE Haute-Normandie, 2012.- N°120, oct. 2012. 14 p., tabl., graph., cartes*

TIR1067
http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=14&ref_id=19202

FRANCE. INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES

Les personnes âgées dépendantes en Seine-Maritime : une augmentation potentielle de 18 % entre 2005 et 2020.- *INSEE Haute-Normandie, 2009.- N°80, juin 2009.- 8 p.*

TIR1200
http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=14&ref_id=14868

Documents locaux de planification

SEINE-MARITIME. CONSEIL GENERAL

Plan départemental de l'habitat de Seine-Maritime. Quels enjeux pour nos territoires ? 2013 - 2019.- *CG76, 2013.- 132 p., tabl., cartes*

POP1614 http://www.seinemaritime.net/nos-actions/habitat-logement/le-plan-departemental-de-lhabitat/plan-departemental-de-lhabitat.html

SEINE-MARITIME. CONSEIL GENERAL

Schéma départemental de l'autonomie pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.- *CG76, 2013.- 151 p., tabl., cartes, graph.*

NUM1620 http://www.seinemaritime.net/nos-actions/sante-social/personnes-agees/schema-departemental-de-lautonomie.html

HAUTE-NORMANDIE. AGENCE REGIONALE DE SANTE

Programme Interdépartemental d'accompagnement de la perte d'autonomie de Haute-Normandie (PRIAC).- *ARS Haute-Normandie, 2012.- 46 p.*

NUM1202 http://www.ars.haute-normandie.sante.fr/Publications.132704.0.html

COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUEN, ELBEUF, AUSTREBERTHE

Programme local de l'habitat 2012 - 2017. Programme d'actions.- *la CREA, 2012.- 87 p.*

POP980 http://www.la-crea.fr/programme-local-de-l-habitat-de-la-crea.html

HAUTE-NORMANDIE. AGENCE REGIONALE DE SANTE

Schéma Régional de l'Organisation des Soins de Haute-Normandie.- *ARS Haute-Normandie, 2012.- 490 p.*

NUM1201 http://www.ars.haute-normandie.sante.fr/PRS-Projet-Regional-de-Sante.102111.0.html

Références d'autres collectivités

AGENCE D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BREST ET DE SON ENVIRONNEMENT

Enquête sur le bien vieillir - Analyse des besoins sociaux. Synthèse de l'enquête auprès des 60-74 ans.- *ADEUPA, 2013.- 8 p., graph., tabl.*

NUM1335 http://www.adeupa-brest.fr/nos-publications/enquete-sur-le-bien-vieillir-analyse-des-besoins-sociaux

AGENCE DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION NANCEIENNE

Habitat et vieillissement dans le Grand Nancy.- *ADUAN, 2013.- N° 09, oct. 2013. - 16 p., tabl., phot., cartes*

PAR1393 http://www.aduan.fr/les-cahiers-de-laduan-n9-habitat-et-vieillesse-dans-le-grand-nancy/

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Les territoires au défi du vieillissement.- *ATU, 2013.- N°5, nov. 2013.- 16 p., graph., cartes, phot.*

TIR1359 http://www.atu37.org/blog/2013/11/questions-dhabitat-5/

AGENCE D'URBANISME POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION LYONNAISE

Livre blanc : renouveler l'ingéniérie territoriale du vieillissement, recommandations concertées à l'échelle de l'aire urbaine de Lyon.- *Urbalyon, 2012.- 285 P., bibliogr., cartes, phot.*

POP1367 http://www.urbalyon.org/Document/Livre_blanc_-_renouveler_l-ingenierie_territoriale_du_vieillissement-_recommandations_concertees_a_l-echelle_de_l-aire_urbaine_de_Lyon-3218

AGENCE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION RENNAISE ; VILLE DE RENNES

Rennes, ville-amie des aînés. Résultats de l'audit urbain et de la concertation élargie. Engagements et politique de la ville de Rennes en faveur des aînés.- *AUDIAR, 2012.- 50 p., phot.*

POP1564 http://doc.audiar.org:8080/alexandrie-7/dyn/portal/index.seam?page=alo&aloId=36873&fonds=&menu=&cid=85

Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse aire urbaine ; COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND TOULOUSE

Programme local de l'habitat 2010-2015. Étude complémentaire 2010. Habitat et vieillissement.- *AUAT, 2011.- 32 p.*

PAR1243

AGENCE D'URBANISME DE LA REGION ANGEVINE

Vieillir sur le territoire d'Angers Loire Métropole.- *AURA, 2011.- 17 p.*

POP1619 http://www.aurangevine.org/fileadmin/AURA/site/observatoires/socio_demo/Vieillissement_2011.pdf

GEDA ; SQUARE ; HAUTE-NORMANDIE. DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT

Etude sur les conséquences du vieillissement de la population pour le logement en Haute-Normandie. Diagnostic.- *DRE Haute-Normandie, 2008.- 65 p., cartes*

POP1208

POITOU-CHARENTES. DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT

Etude sur les besoins en logement des personnes âgées.- *DREAL Poitou-Charentes, 2007.- 96 p.*

POP1242 http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-les-besoins-en-logements-r857.html

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

Vieillir dans la métropole bordelaise.- *A'URBA, 2006.- N°2, juin 2006.- 134 p. + CD-ROM*

PAR1237

Expériences d'habitat pour seniors

UNIVERSITE DE TOURS ; FRANCE. CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

Colloque « Vieillir chez soi - vivre entre soi ? Les habitats intermédiaires en question ». Textes et présentations (1 sur 2).- *CITERES, 2013.- 206 p.*

NUM1579 http://citeres.univ-tours.fr/spip.php?article1538

MEMBRADO, Monique ; ROUYER, Alice (dir.)

Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures.- *Erès, 2013.- 278 p.*

POP1225

GADET, Carole

Logement. Sous le même toit. L'intergénération en action.- *Jacob Duvernet, 2013.- 126 p.*

POP1195

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le logement des personnes âgées dépendantes dans le parc social : résultats d'une étude action sur deux territoires.- *USH, 2012.- 30 p.*

NUM1264 http://ressourceshlm.union-habitat.org/xwiki/bin/view/Documents/Le+logement+des+personnes+agees+dependantes+dans+le+parc+social+resultats+d+une+etude+action+sur+deux+territoires?bc=Classement.Habitants#|tCNb=0&tLb=Rapport %20dependance %20final %20fevrier %202013.pdf

Rapports gouvernementaux

Rapports remis en 2013 dans le cadre du projet de loi "adaptation de la société au vieillissement" :

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT ; CAISSE NATIONALE D'ASSURANCE VIEILLESSE
MAYEUR, Pierre ; ROUGIER, Isabelle

Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées. Rapport de l'Anah et de la Cnav, Décembre 2013.- *Ministère des affaires sociales et de la santé, 2013.- 58 p. + ann.*

NUM1410 http://www.social-sante.gouv.fr/documentation-publications,49/rapports,1975/personnes-agees,2021/2013-rapport-de-l-Anah-et-de-la,16785.html

AQUINO, Jean-Pierre ; GOHET, Patrick ; MOUNIER, Céline

Comité "Avancée en âge, prévention et qualité de vie" - Anticiper pour une autonomie préservée : un enjeu de société.- *Ministère des affaires sociales et de la santé, 2013.- 132 p.*

NUM1615 http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/134000175/

BROUSSY, Luc

L'adaptation de la société au vieillissement de sa population : France : année zéro !.- *Ministère des affaires sociales et de la santé, 2013.- 202 p., graph., cartes*

NUM1616 http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/134000173/

Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes. Préconisations du groupe de travail relatif aux EHPA dont les logements foyers et aux autres formes d'habitat avec services (hors Loi 2002-2).- *Ministère des affaires sociales et de la santé, 2013.- 102 p., tabl., graph.*

POP1613 http://www.social-sante.gouv.fr/documentation-publications,49/rapports,1975/personnes-agees,2021/2014-rapport-sur-l-habitat,16890.html

Autres rapports gouvernementaux :

FRANCE. Haut comité pour le logement des personnes défavorisées

Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres ! 17e rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées.- *Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2012.- 82 p., tabl., graph.*

POP1309 http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/124000572/index.shtml

FRANCE. Ministère des solidarités et de la cohésion sociale MOREL, Annick ; VEBER, Olivier

Société et vieillissement - Rapport du groupe n°1 sur la prise en charge de la dépendance.- *Ministère des solidarités et de la cohésion sociale, 2012.-*

334 p.

POP1197 http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/114000332/index.shtml

FRANCE. PREMIER MINISTRE. CENTRE D'ANALYSE STRATEGIQUE

L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la dépendance.- *Note d'analyse n°245. CAS, 2011*

TIR1663 http://www.strategie.gouv.fr/content/ladaptation-du-parc-de-logements-au-vieillissement-et-la-dependance-note-danalyse-245-octobr

FRANCE. SECRETARIAT D'ETAT AU LOGEMENT ET A L'URBANISME BOULMIER, Muriel

L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : Un chantier d'avenir.- *La documentation Française, 2009.- 156 p.*

POP1203 http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/094000489/index.shtml

agence d'urbanisme de rouen
et des boucles de seine et eure
101, boulevard de l'Europe – CS 30220
76004 Rouen Cedex 1
Tél : 02 35 07 04 96 – Fax : 02 35 36 82 98
Courriel : contact@aurbse.org
Site : www.aurbse.org

ETU_56