

02 octobre 2019

# L'habitat des seniors

## Agence d'urbanisme de Rouen



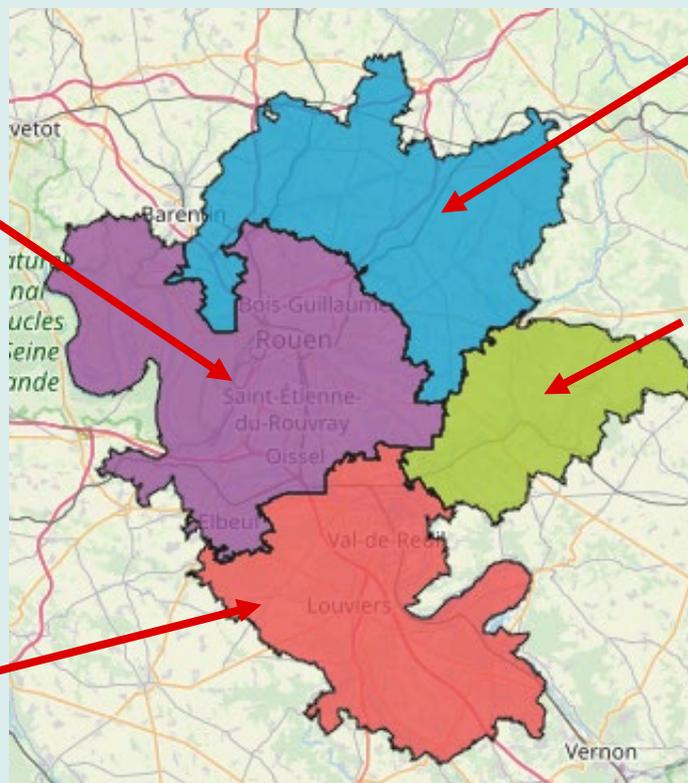
agence d'urbanisme de rouen  
et des boucles de seine  
et eure



- Association d'études et d'observation créée en 2009 et financée par l'Etat et les collectivités territoriales
- Une équipe pluridisciplinaire de 10 personnes



**490 001** Habitants  
**253 432** Logements  
**225 347** Emplois



**54 382** Habitants  
**22 512** Logements  
**11 423** Emplois



**20 870** Habitants  
**10 246** Logements  
**5 419** Emplois



**103 285** Habitants  
**45 666** Logements  
**40 947** Emplois



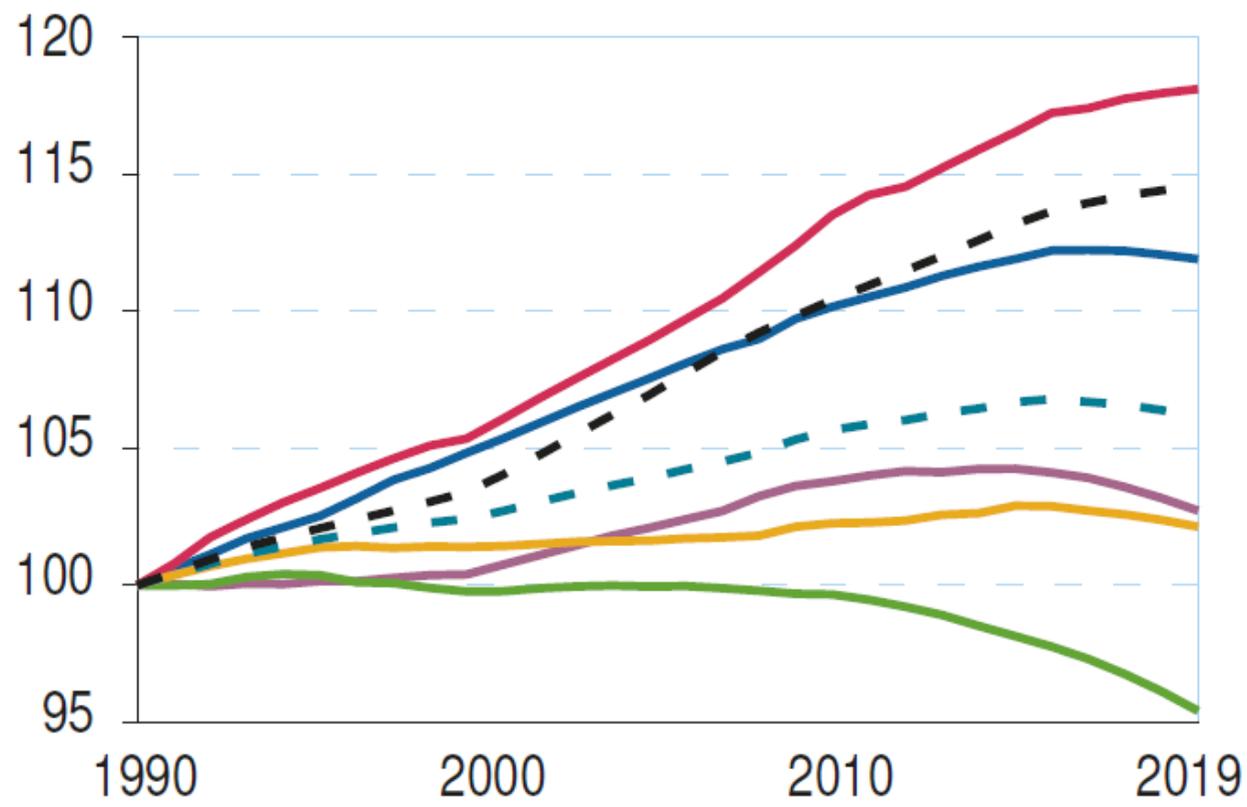
1

## **Eléments de cadrage en matière de démographie**



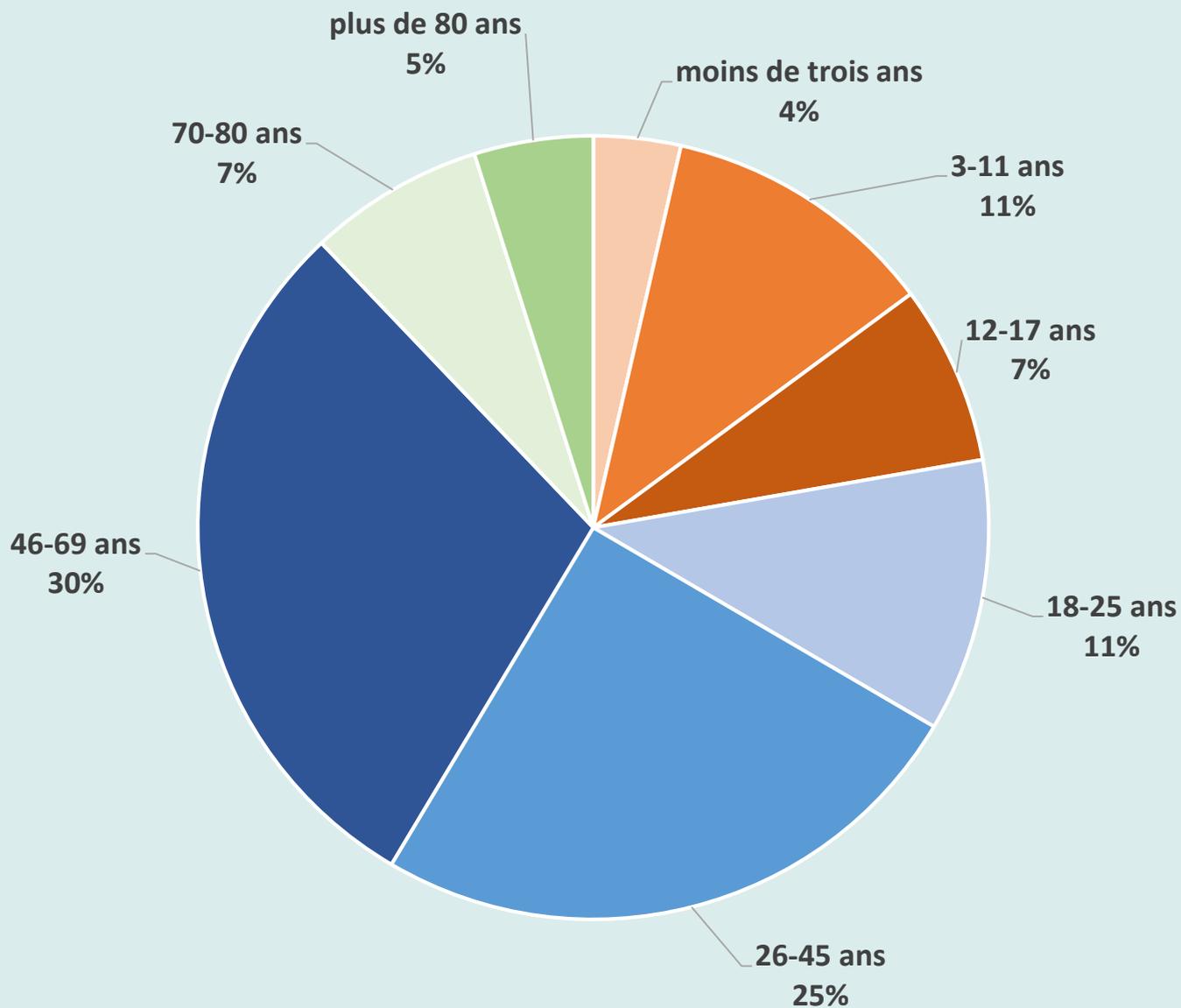
# Région Normandie : une inflexion de la croissance démographique

## Évolution de la population (base 100 en 1990)



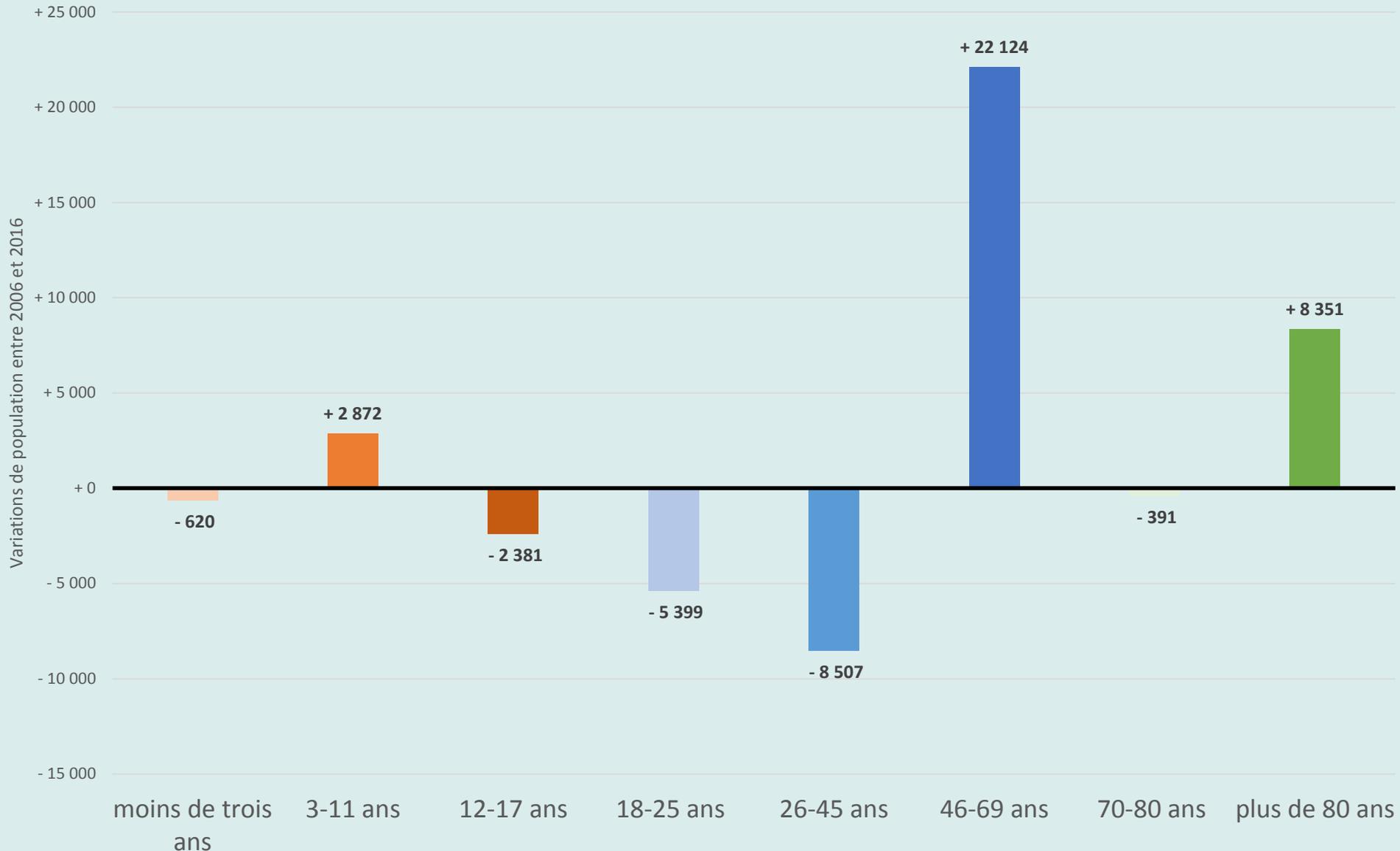
- Calvados
- Eure
- Manche
- Orne
- Seine-Maritime
- Normandie
- France métropolitaine

# Structure par âge de la population en 2016: les 4 EPCI adhérents à l'agence



Source : Insee RP 2016 ,  
traitement Aurbse

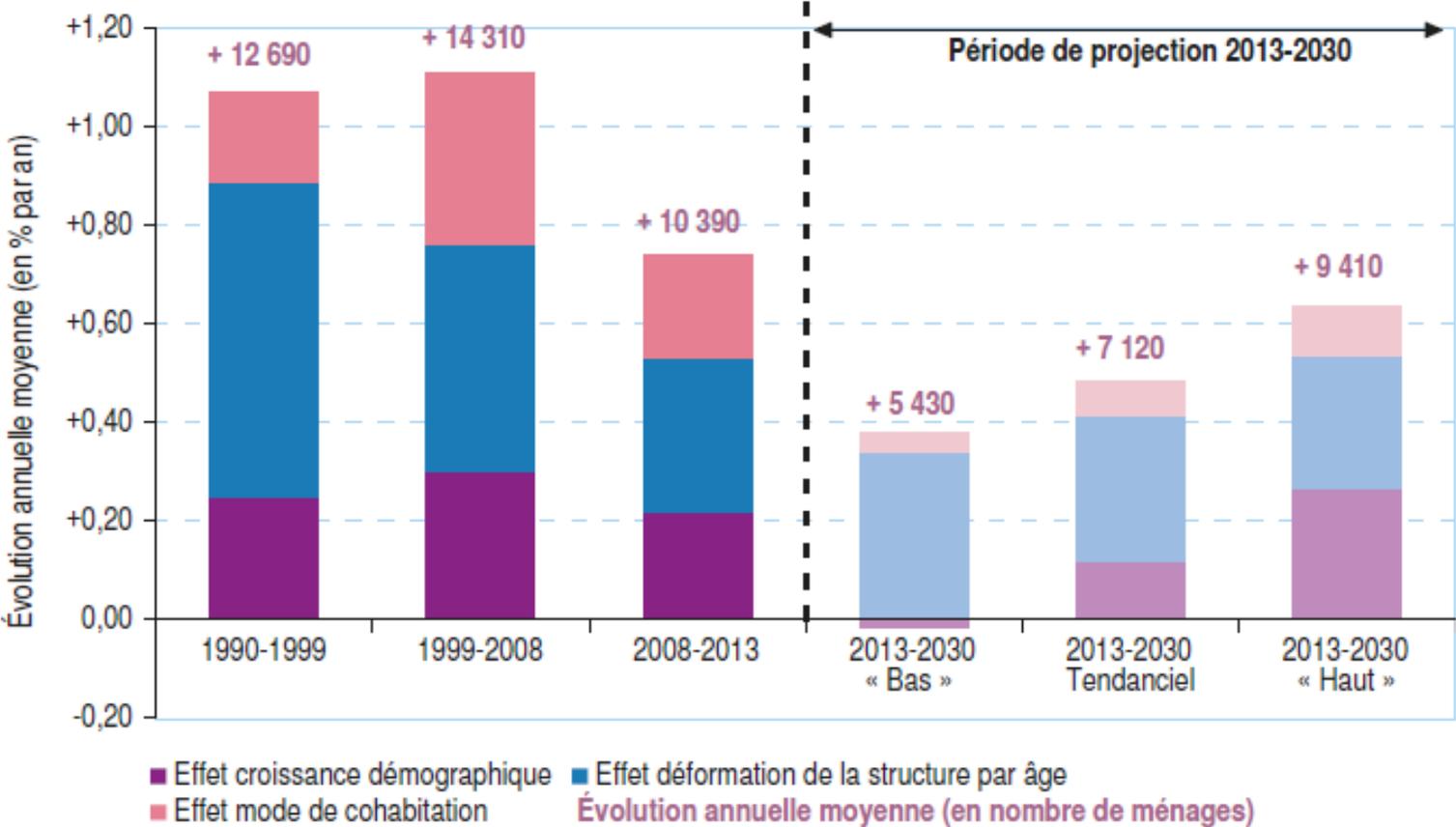
# Le vieillissement de la population entre 2006-2016



Source : Insee RP 2006 et 2016 , traitement Aurbse

# Projection du phénomène à l'horizon 2030 : un effet majeur du vieillissement sur les besoins en logements

Décomposition de l'accroissement des ménages depuis 1990 selon les effets démographiques et ceux liés à l'évolution des modes de cohabitation par période et type de scénario



Sources : Insee, données harmonisées des recensements de la population 1990, 1999, 2008 et 2013, Omphale 2017.



2

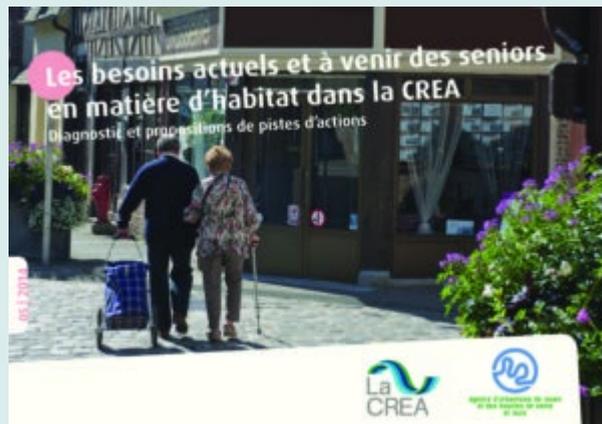
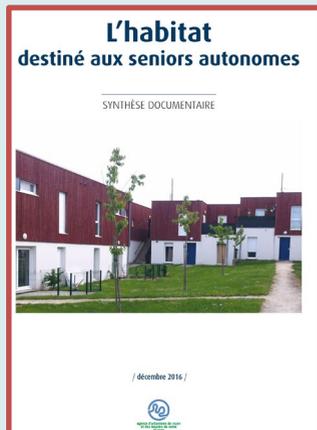
## **L'observation du vieillissement par l'agence d'urbanisme de Rouen**

# La problématique de l'habitat des seniors



Une observation du vieillissement initiée en 2013

**Accompagnement des PLH :**  
*Quelle est la situation des ménages seniors ? Comment préparer l'habitat au vieillissement de la population ? Quels sont les besoins territorialisés en logements pour seniors ?*



- Une étude pour la MRN
- Une étude pour l'Agglo Seine Eure (Diagnostic + recommandations par communes)
- Un benchmark sur les solutions-logements existantes

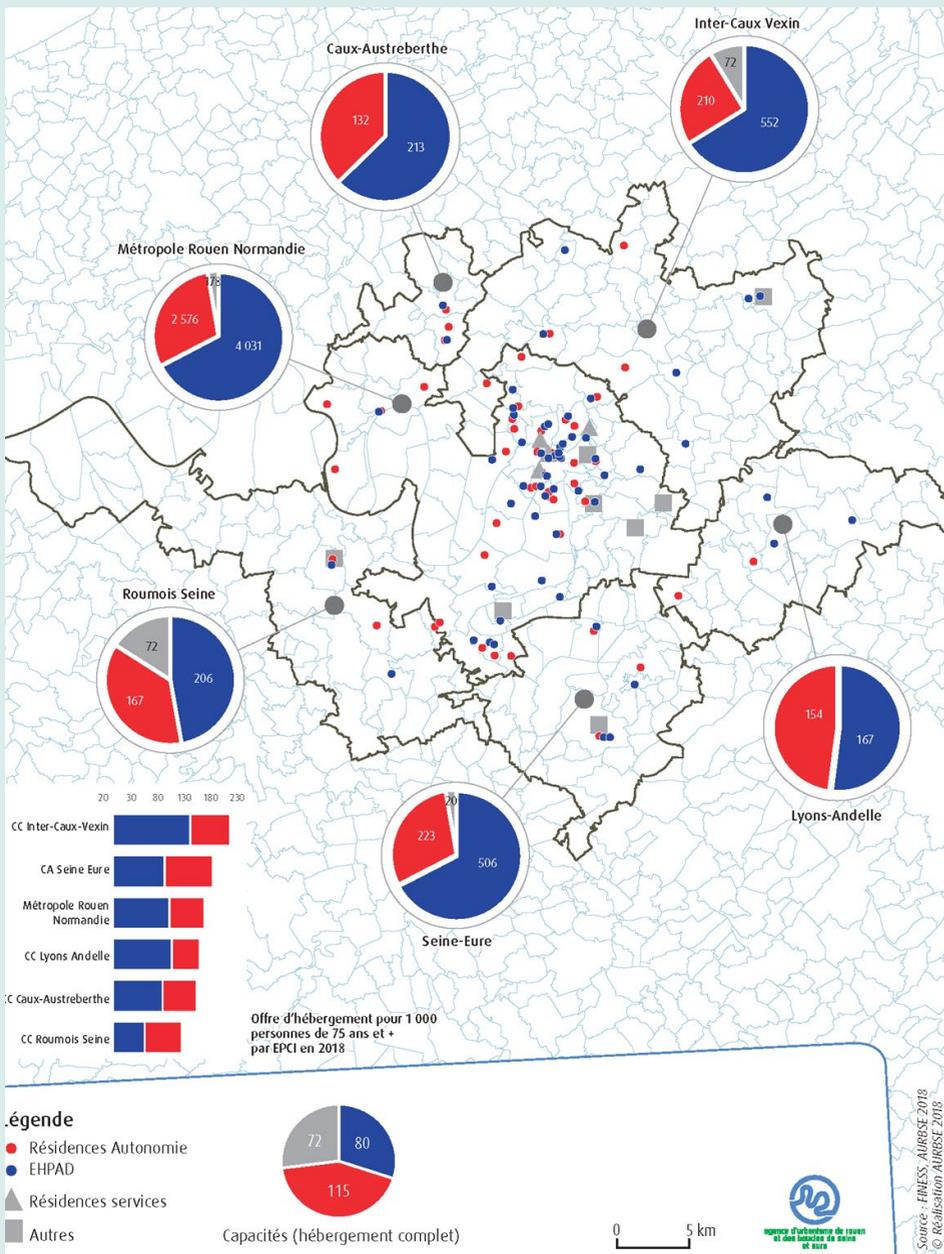
# L'offre pour seniors : EHPA et logements ordinaires

Public	Dénomination	Statut	Description
Personnes âgées autonomes	Résidence autonomie	Public	Structure non médicalisée soumise à agrément (Etat, Département), souvent d'initiative publique, proposant la location d'appartements T1 à T2 à loyers modérés. Les locataires bénéficient d'équipements et de services collectifs facultatifs et payants (restauration, blanchisserie, gardien, activités de loisirs).
	Résidence services	Privé	Structure non médicalisée d'initiative privée proposant la location ou l'achat d'appartements (studios et plus) dans un ensemble hôtelier. Les résidents bénéficient d'équipements et de prestations collectives (restauration, blanchisserie, services ménagers, salles d'activités...). La loi de 2015 <sup>2</sup> devrait préciser les modalités d'encadrement de ces structures.
	Maisons d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA)	Public	Forme d'habitat groupé d'abord développée en milieu rural et imaginée 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). Les projets de création sont portés par les collectivités, en concertation avec la population. Les MARPA sont ensuite gérées par une association ou le CCAS.

+ autres solutions-logements non conventionnées : MARPA, résidences services, villages seniors, cohabitations etc.

Personnes âgées dépendantes	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	Public ou privé	Structure assurant l'hébergement en chambres meublées des personnes dépendantes. Elles sont prises en charge grâce à un ensemble de prestations (aide à la vie quotidienne, surveillance médicale, soins assurés en continu notamment par du personnel médical, aides médico-psychologiques...) et de services (restauration, blanchisserie, activités de loisirs...).
	Unité de soins de longue durée (USLD)	Public	Service rattaché à un établissement hospitalier. L'admission a lieu en général à la suite d'une hospitalisation.
	Unité de soins spécifiques Alzheimer ou syndromes apparentés	Public ou privé	Service hospitalier spécialisé permettant la prise en charge de personnes âgées désorientées, répondant à des critères précis de qualification du personnel, de soins spécifiques et de participation des familles.

# L'offre en hébergement pour seniors 2018 (BV de Rouen)



- 146 places pour 1000 habitants de 75 ans et +. Ce taux est supérieur aux moyennes régionale et nationale.
- 3 000 places en résidences autonomie dans le BV de Rouen (2200 en MRN)
- 391 places en résidences services, 7 villages seniors.
- L'offre en EHPAD (5 700 pl.) stable

	● EHPAD		● Résidences autonomie		▲ Résidences services		■ Autres	
	Struct.	Capacité	Struct.	Capacité	Struct.	Capacité	Struct.	Capacité
CA Seine Eure	4	506	3	223	-	-	1	20
CC Caux - Austreberthe	2	213	3	132	-	-	-	-
CC Inter-Caux-Vexin	6	552	4	210	-	-	1	72
CC Lyons Andelle	3	167	2	154	-	-	-	-
CC Roumois Seine	2	206	3	167	-	-	1	72
Métropole Rouen Normandie	42	4031	35	2185	3	391	4	178



## 3 axes de préconisations

- Adapter le parc de logements existant
  - poursuite des opérations de type PIG, interventions des bailleurs sociaux etc.
  
- Diversifier l'offre de logements ordinaires, en fonction de l'offre existante pour élargir l'éventail des solutions-logements
  - collectif/individuel, taille, statuts, coût...
  
- Organiser un maillage d'offres dédiées de tailles adaptées par « pôles de vie »
  - Maintenir l'attractivité des structures collectives existantes
  - Encourager le développement de solutions innovantes ou répondant à des situations spécifiques

# Pour un habitat propice aux seniors

Le logement pour senior est un logement ...

- Illustration de la domotique dédiée aux seniors



Source : <http://www.maison-et-domotique.com>

- dont la localisation offre un accès aisé aux services, équipements, commerces...
- dans un environnement familial ou proche de la famille
- qui permet de préserver une certaine liberté (décorer son intérieur, conserver son mobilier, accueillir sa famille, garder son animal de compagnie ... )
- facile à vivre, ne nécessitant pas de gros efforts d'entretien (un T2/T3 pour un couple, un T1/T2 pour une personne seule)
- accessible, de plain-pied ou desservi par un ascenseur et adapté au degré d'autonomie de la personne
- au coût compatible avec des ressources faibles ou en diminution

# Adapter et diversifier le parc existant



Initiatives dans le parc social



Acquisition – amélioration « Cour Zurbach » à Reiningue (68)



Projet « Haissor » en cœur de bourg, Saint-Etienne du-Bois (01)

# Varier les solutions dans l'offre dédiée



Papy Loft® « Les tournesols » à Louviers (27)



La Résidence seniors « les villages d'Or » à Bihorel (76)



La Marpa à Londinières (76)

Résidence  
autonomie,  
résidence  
seniors,  
béguinage,  
Papy-loft®,  
village seniors®

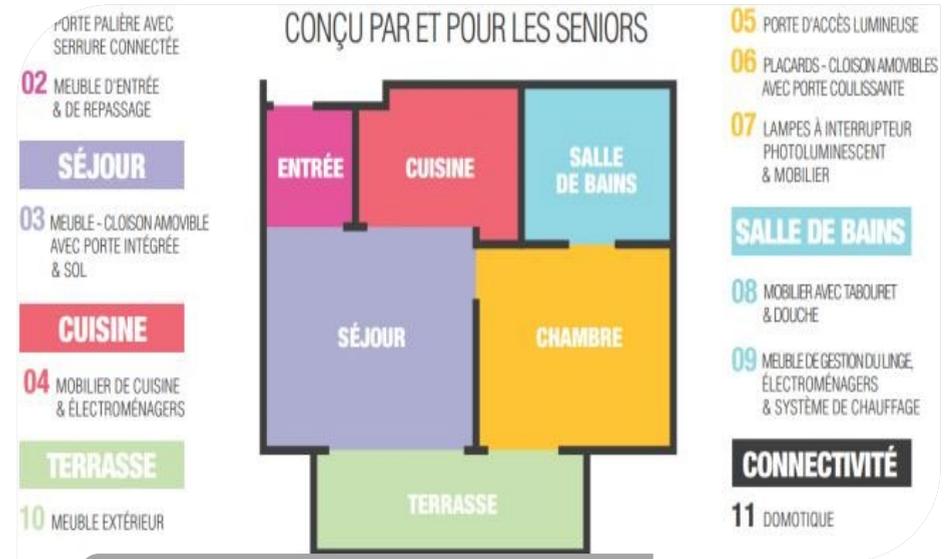
# Innover dans les solutions-logements



Cohabitations intergénérationnelles / accueils familiaux etc.



Habitat participatif intergénérationnel à Rouen (76)



Logements évolutifs « Habitat Seniors »

# Le tableau de bord du vieillissement

## Tableau de bord du vieillissement

BASSIN DE VIE DE ROUEN

- ✓ Analyses et chiffres clés
- ✓ Cartographie interactive
- ✓ Suivi de l'offre en EHPA

 [www.aurbse.org](http://www.aurbse.org)



 Agence d'Urbanisme  
de Rouen et des Boucles  
de Seine et Eure