

L'HABITAT DES PERSONNES ÂGÉES



241 800

finistériens de plus de 60 ans
en 2012



86 %

des ménages de plus de
65 ans sont propriétaires
de leur logement



84 %

des ménages
de 65 ans et plus
résident dans une maison



20 %

des finistériens âgés de
55 à 65 ans ont
déménagé au cours
des 5 dernières années
(donnée 2008)



Photo : Conseil départemental du Finistère

Dans un avenir proche, les personnes âgées seront de plus en plus nombreuses et leur part dans la population va progresser de manière significative. Les causes sont essentiellement l'allongement de la durée de la vie et l'effet générationnel des baby-boomers. Cette augmentation importante en fait un sujet majeur de préoccupation. Elle va impacter bon nombre de secteurs d'activité dont l'habitat, générant notamment des besoins accrus en logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Le maintien à domicile est en effet aujourd'hui un objectif prioritaire porté

par les pouvoirs publics. Il est partagé par les personnes âgées qui souhaitent se maintenir le plus longtemps possible dans un logement autonome, qu'il s'agisse de leur domicile d'origine ou non.

Ces tendances montrent la nécessité d'un renforcement de la production de logements dédiés, tant par l'adaptation de l'important parc de logements existants que par le développement d'une offre nouvelle. La diversité des situations personnelles et des attentes au sein de cette catégorie de la population, qui couvre près de quatre décennies, milite en faveur de solutions novatrices et variées.

La démographie des seniors dans le Finistère

QU'ENTEND-ON PAR PERSONNES ÂGÉES ?

Personnes âgées, seniors, anciens, aînés, personnes du 3^{ème} âge et du 4^{ème} âge, le vocabulaire est riche pour nommer cette catégorie de la population. À partir de quand est-on considéré comme âgé : 60 ans, 70 ans, 80 ans ? D'une étude à l'autre, il est fréquent de voir évoluer la limite fixant le début de cette classe d'âge.

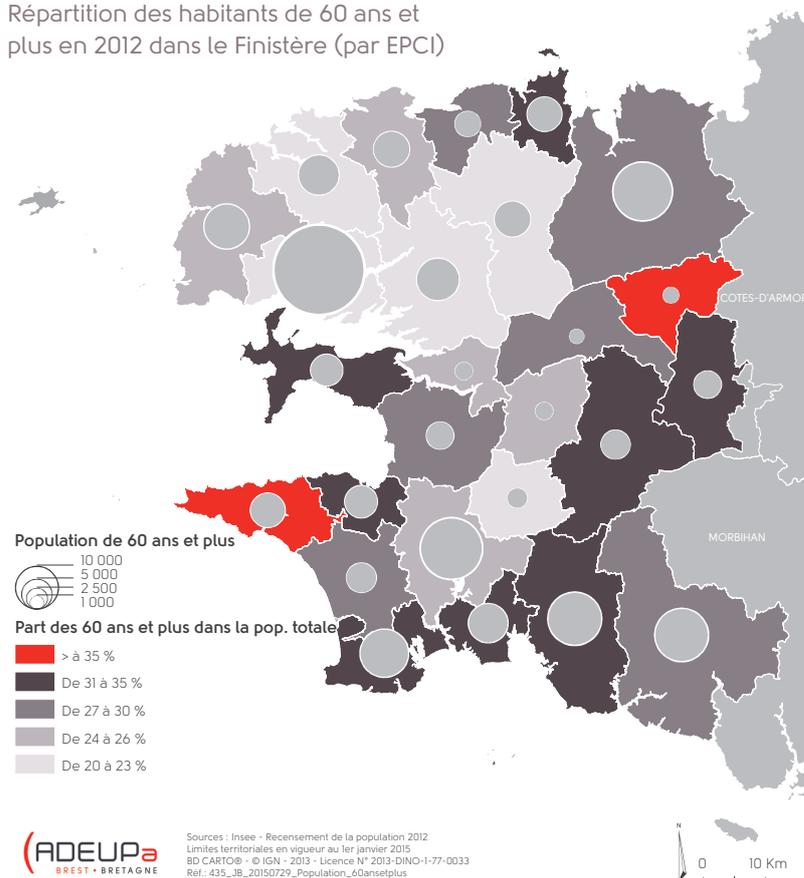
Pour l'Organisation Mondiale de la Santé, une personne est âgée à partir de 60 ans. En France, l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), principale aide financière en faveur des personnes âgées et dépendantes est attribuée à partir de 60 ans.

D'un point de vue social, la limite d'âge fixant le début de la vieillesse est fréquemment associée à l'âge légal de départ à la retraite (entre 60 et 62 ans aujourd'hui).

Les personnes âgées, catégorie qui couvre donc 4 décennies, ne constituent pas un groupe homogène mais bien une population avec des comportements et des profils variés. Au regard du sujet traité ici et sans entrer dans des considérations sociologiques, il est possible d'identifier trois situations distinctes : les personnes âgées en bonne santé et autonomes (les « jeunes retraités »), les seniors fragiles et/ou vulnérables dont l'autonomie commence progressivement à décroître et les personnes dépendantes qui nécessitent une prise en charge pour effectuer les actes de la vie courante.

En matière d'âge, nous considérerons dans cette étude "les 60 ans et plus", classe d'âge que nous appellerons également les seniors. Au sein de cette classe, nous serons amenés à distinguer deux groupes principaux : les 60-74 ans et les plus de 75 ans en référence à la prévalence significative de la dépendance au sein de la deuxième catégorie, en particulier après 85 ans.

Répartition des habitants de 60 ans et plus en 2012 dans le Finistère (par EPCI)



Aujourd'hui, plus d'une personne sur quatre a plus de 60 ans

En 2012, 241 800 finistériens avaient 60 ans et plus, soit 27 % de la population totale contre 26 % en Bretagne et 24 % en France métropolitaine. 96 000 d'entre eux avaient 75 ans et plus.

La part des plus de 60 ans est plus élevée dans les territoires ruraux et littoraux du Finistère (centre-Bretagne, sud Finistère, Presqu'île de Crozon). Dans le Cap Sizun et les Monts d'Arrée, les seniors représentent plus de 40 % de la population.

À l'inverse, les deux principaux pôles urbains du département, Brest et Quimper, se distinguent par une part de seniors nettement moindre, bien qu'en volume ils y soient bien représentés. Cette situation est due à leur caractère de villes universitaires et à l'importance de leur parc locatif qui accueille une part significative de moins de 30 ans. Les intercommunalités périphériques de Brest métropole se démarquent également comme des territoires jeunes. La part d'habitants de 60 ans ou plus n'y excède pas 25 % (Pays de Landerneau-Daoulas, Pays des Abers, Pays d'Iroise)

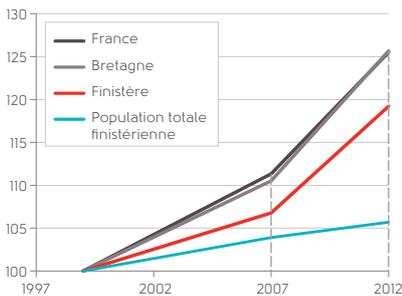
178 000 ce sera le nombre de personnes de plus de 75 ans en 2042 contre 96 000 aujourd'hui (projection Insee)

Une population âgée qui ne cesse de croître

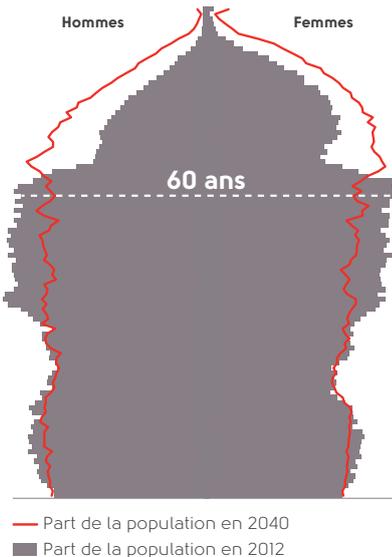
Entre 1999 et 2012, le nombre de finistériens âgés de 60 ans et plus a progressé de 19 % quand dans le même temps la population totale finistérienne augmentait de 6 %. Cette progression s'inscrit en deçà de l'évolution enregistrée à l'échelle régionale et nationale (+26 % dans les deux cas). Cette évolution moindre tient à la présence d'une population âgée déjà plus importante. C'est entre 2007 et 2012 que la progression a été la plus significative avec l'arrivée dans cette tranche d'âge des générations nombreuses du baby-boom¹ : +12 % contre +7 % entre 1999 et 2007.

L'évolution départementale de la population de plus de 60 ans cache de fortes disparités géographiques.

Évolution de la population de 60 ans et plus (base 100)



Pyramide des âges du Finistère en 2012 et 2040



1. Augmentation rapide et soudaine du taux de natalité dans les Pays d'Europe après la seconde guerre mondiale. En France, ce phénomène a été particulièrement significatif entre le milieu des années 1940 et le milieu des années 1960 (Insee)

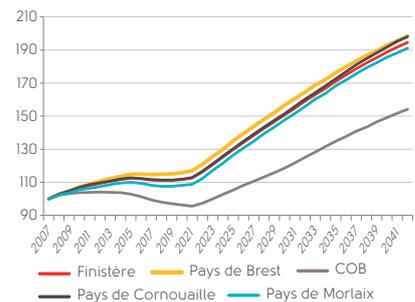
Le centre Finistère (Monts d'Arrée, Yeun Hellez, Haute Cornouaille...) qui concentre déjà une population âgée importante a ainsi connu entre 1999 et 2012 une légère baisse de sa population de seniors. En revanche, la progression a été de plus de 40 % dans les intercommunalités du Pays Fouesnantais et du Pays d'Iroise.

Bien que la part de seniors y soit encore inférieure à la moyenne départementale (27 %), les communautés du Pays des Abers, du Pays de Landerneau-Daoulas et Quimper Communauté ont connu également une augmentation significative du nombre de seniors (entre 25 % et 30 % entre 1999 et 2012).

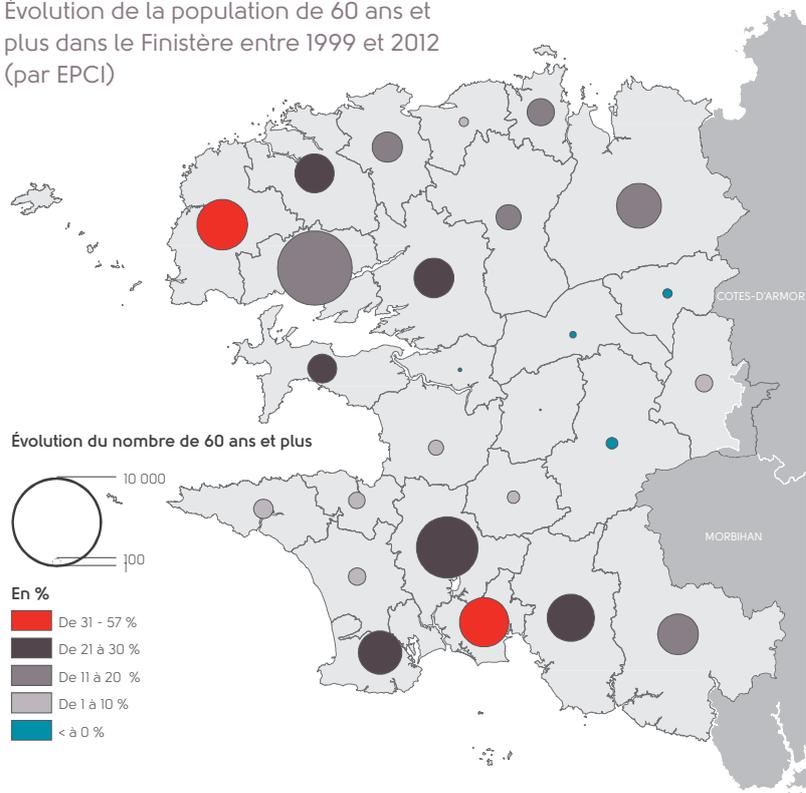
L'arrivée à un âge avancé des « baby-boomers » ainsi que l'allongement de l'espérance de vie va entraîner une augmentation sensible de la population des plus de 75 ans, âge où les problématiques de dépendance et d'adaptation de l'habitat s'accroissent (cf encart p.7). L'Insee projette ainsi une progression de 67 % de la population de plus de 75 ans entre 2022 et 2042. En 2042, cette classe d'âge devrait représenter environ 16 % de la population contre 11 % aujourd'hui.

L'évolution devrait être similaire dans l'ensemble des pays finistériens, à l'exception du Centre Ouest Bretagne où elle devrait être moins rapide (+58 % entre 2022 et 2042). Entre 2015 et 2022, ce territoire devrait même connaître une baisse significative des effectifs dans cette classe d'âge.

Évolution de la population de 75 ans et plus (base 100)



Évolution de la population de 60 ans et plus dans le Finistère entre 1999 et 2012 (par EPCI)



Sources : Insee - Recensement de la population 2012
Limites territoriales en vigueur au 1er janvier 2015
ED CARTO3 - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DIKO-1-77-0033
Réf. : 435_JB_20150729_Evolution_Population_60ansetplus_1999-2012



L'habitat des seniors dans le Finistère

95 % des personnes de plus de 60 ans vivent aujourd'hui à leur domicile. Avec l'avancée en âge et l'entrée progressive en institution, cette part tend à diminuer mais reste très largement majoritaire puisqu'elle s'élève à 88% pour les plus de 75 ans.

Des propriétaires ...

86 % des ménages de plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement (83 % en Bretagne et 75 % France entière). Cette part est supérieure ou égale à la moyenne finistérienne dans toutes les communautés à l'exception de Brest métropole (78 %). La ville de Brest, compte tenu de la nature de son parc de logements constitué majoritairement d'appartements, concentre davantage de locataires de plus de 65 ans que les autres territoires (21 % de locataires contre 12 % en moyenne dans le département).

Cette proportion de propriétaires tend à se réduire avec l'avancée en âge, même si elle reste dominante. Ainsi, si dans le Finistère 87 % des ménages de 65 à 79 ans sont propriétaires, cette part est de 84 % pour les plus de 80 ans.

On observe un léger retour au statut de locataire, dans le parc privé et public, au grand âge. 12 % des ménages de 65 à 79 ans sont locataires contre 14 % pour les ménages de plus de 80 ans.

...de grands logements ...

84 % des ménages de 65 ans et plus résident dans une maison (82 % en moyenne en Bretagne et 67 % France entière) contre 73 % toutes classes d'âge confondues. Cette proportion est supérieure dans la majeure partie des intercommunalités à l'exception de Douarnenez Communauté (80 %), Quimper Communauté (75 %) et surtout Brest métropole (56 %). Les villes de Brest et de Quimper concentrent un parc important d'appartements.

La proportion de résidents en maison individuelle tend également à se réduire avec l'avancée en âge tout en restant partout largement dominante : 85 % des ménages de 65 -79 ans vivent dans une maison contre 82 % pour les plus de 80 ans. Les deux tiers de ces maisons disposant de 5 pièces et plus, les seniors occupent majoritairement des logements de grande taille. « Un logement de grande taille est généralement peu adapté à la vie d'une personne dépendante : présence d'escaliers, salle de bains à adapter, entretien de la maison et du jardin, charges financières induites (Insee Bretagne - Octant Analyse n°35 - Novembre 2012). »

MOBILITÉ RÉSIDENNELLE DES SENIORS : QUELS CRITÈRES PRÉSIDENT AU CHOIX D'UN NOUVEAU LOGEMENT ?

L'ADEUPa a réalisé en 2014 une enquête sociologique par entretiens* auprès de personnes ayant déménagé après le passage à la retraite. Les questions ont été centrées sur les motivations et/ou les freins au changement d'habitat afin de comprendre les logiques qui président à la mobilité résidentielle des seniors.

Pour la majorité des personnes interrogées, le déménagement est le fruit d'une prise de conscience plus ou moins progressive de difficultés liées au vieillissement et à des besoins émergents : problème de santé, rapprochement familial, solitude... Les personnes interviewées évoquent souvent à l'origine du projet, un élément déclencheur : le décès du conjoint, une chute, le diagnostic d'une maladie grave, le renoncement à l'usage de la voiture, etc. L'anticipation reste une attitude encore assez marginale.

Le secteur géographique est le premier critère cité dans le choix du nouveau logement. Les personnes interrogées ont souhaité se rapprocher de leur famille mais aussi des services ou d'un quartier particulier. Le besoin d'un logement adapté compte tenu d'un problème de santé prévaut également dans le choix. Les appartements en RDC ou avec ascenseur sont préférés. Pour les personnes s'installant en pavillon, la possibilité d'aménager le rez-de-chaussée avec chambre et salle de bain a également toujours été un critère déterminant.

Pour toutes les personnes interrogées, la famille a eu un rôle de facilitateur ; particulièrement les enfants qui ont soutenu voire encouragé leurs parents à déménager. Les personnes sont globalement satisfaites d'avoir opté pour un déménagement.

*Observatoire du vieillissement, Étude sur l'habitat des seniors, ADEUPa - Octobre 2014

Cette fragilité se trouve accentuée par le fait qu'en avançant en âge les personnes vivent souvent seules : en 2012, près d'un ménage finistérien sur deux de plus de 60 ans est constitué d'une personne seule, principalement des femmes. Cet isolement accroît les besoins d'aides dans la vie quotidienne.

... généralement anciens

Avec 70 % des ménages de plus de 65 ans vivant dans des logements construits avant 1975 (Insee 2008), les personnes âgées occupent majoritairement des logements anciens. Cette ancienneté peut avoir des conséquences sur la qualité des logements : obsolescence du bâti, niveau de confort et performance énergétique insuffisants. Autant de dysfonctionnements, qui en plus de l'inadaptation du logement aux effets du vieillissement, viennent fragiliser le maintien à domicile. Selon l'enquête « Budget des Familles » de 2010 de l'Insee, les seniors font face à des dépenses énergétiques plus importantes que le reste des ménages. Ainsi, un ménage dont la personne de référence a plus de 70 ans consacre 8 % de son budget pour l'énergie liée à son logement alors qu'un ménage dont la personne de référence a moins de 30 ans, en consacre 3 %

en moyenne (Les dépenses d'énergie des ménages depuis 20 ans, Insee Première N°1315, octobre 2010).

Une faible mobilité

L'analyse de la mobilité résidentielle temporelle quelque peu l'idée selon laquelle, au moment de la retraite, les ménages changent de domicile. On constate en effet que la mobilité résidentielle s'opère avant la retraite et tend ensuite à diminuer avec l'âge. En 2008, 20 % des finistériens âgés de 55 à 65 ans ont déménagé au cours des 5 dernières années contre 60 % pour les 30 -39 ans. Enfin, cette mobilité n'a concerné que 7 % des plus de 80 ans (hors déménagements vers un EHPAD).

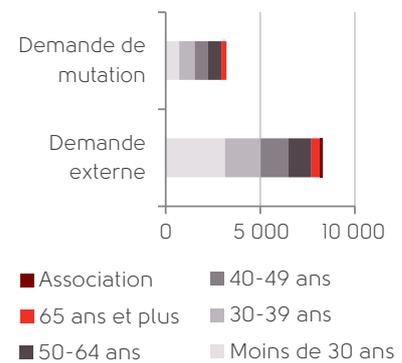
L'attachement au quartier, aux relations sociales nouées autour du lieu de vie et au logement qu'ils occupent depuis plusieurs décennies sont autant d'éléments susceptibles d'expliquer cette plus faible mobilité. Elle tient probablement aussi au taux élevé de personnes âgées propriétaires, la propriété constituant en règle générale un frein à la mobilité résidentielle.

Compte tenu de cette faible mobilité, la question de l'adaptation des logements existants va continuer à se poser avec acuité.



Photo : Guillaume Team - Brest métropole

Âge des ménages ayant demandé un logement social en 2014



Le rôle du parc locatif public dans le logement des seniors modestes

Le parc locatif social finistérien loge 18 % de ménages âgés de plus de 65 ans.

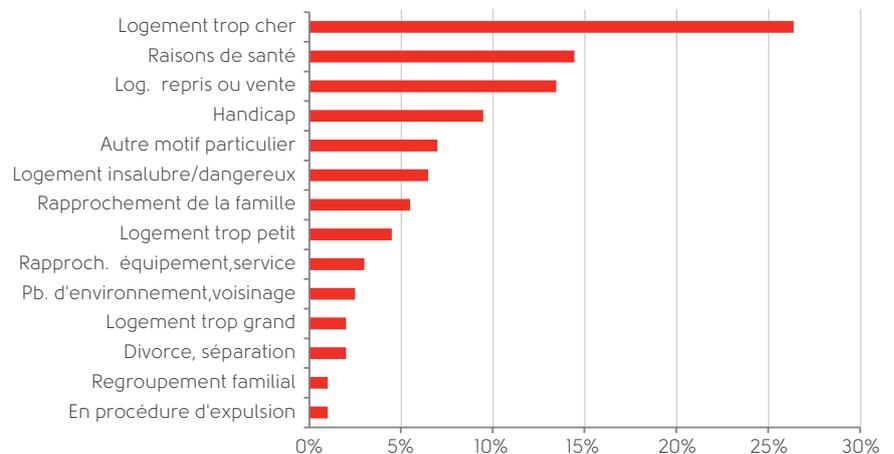
En 2014, 750 ménages de plus de 65 ans (dont deux tiers de demandeurs externes) ont déposé une demande de logement auprès d'un organisme HLM du Finistère, soit près de 6 % de la demande totale. Entre 2012 et 2014, le niveau de cette demande est stable.

Les demandeurs externes sont majoritairement locataires du parc privé (42 %) ou propriétaires de leur logement (31 %).

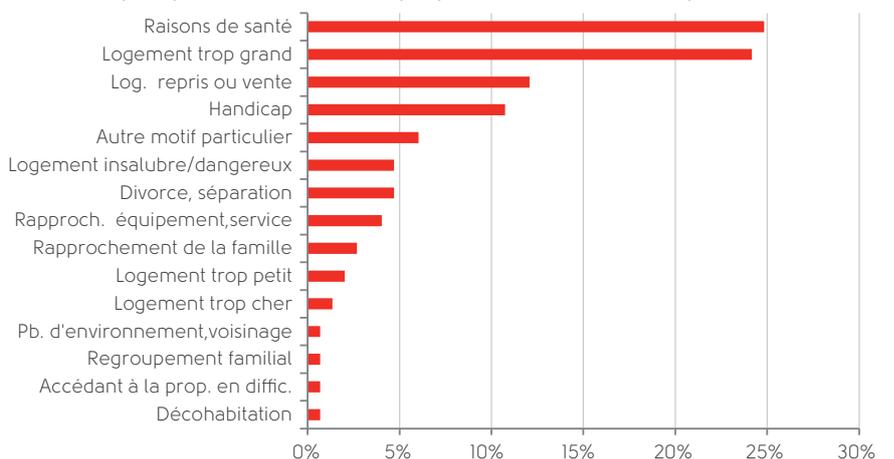
Pour les locataires du parc privé, c'est le coût du logement qui motive dans 26 % des cas la demande. Chez les propriétaires, on note une surreprésentation des demandes pour raisons de santé (24 %) et une inadaptation du logement lié à sa taille.

Chez les seniors déjà locataires du parc social et sollicitant un nouveau logement, la santé est le premier motif invoqué (28%), suivi par le handicap (12 %).

Motifs indiqués par les demandeurs locataires du parc privé de 65 ans et plus



Motifs indiqués par les demandeurs propriétaires de 65 ans et plus



Les impacts du vieillissement et de la dépendance sur les besoins relatifs à l'habitat

Des besoins accrus

Le vieillissement de la population participe incontestablement à l'augmentation du nombre de ménages et à la réduction de leur taille, et par conséquent aux besoins en nombre de logements.

Avec l'allongement de l'espérance de vie, la durée d'occupation des logements s'accroît. Dans le Finistère, l'âge d'entrée en EHPAD est aujourd'hui en moyenne de 85 ans². Jusqu'à cet âge, les seniors résident majoritairement à leur domicile, ce qui réduit la rotation dans le parc immobilier et génère des besoins supplémentaires pour l'accueil de nouveaux ménages.

Le vieillissement modifie également la demande tant en termes de localisation que de taille de logements. Il induit en particulier une demande accrue en petits logements, dotés d'un environnement adapté (proches des commerces, équipements et services).

Un besoin d'adaptation et d'accessibilité

Le vieillissement s'accompagne d'une modification du rapport de la personne à son habitat. Dans la vie d'un senior, on peut identifier deux étapes susceptibles de modifier ce rapport.

La première étape est celle de la **retraite**. En mettant fin notamment aux déplacements quotidiens domicile-travail et en engendrant une baisse de revenus, elle modifie le mode de vie des individus. De ces changements peuvent émerger de nouvelles aspirations. La retraite offre notamment l'occasion de resserrer les liens familiaux, notamment par le biais des petits enfants, et le souhait de rapprochement géographique peut être à l'origine d'un changement de domicile. Elle peut constituer un moment adéquat pour revenir sur des choix antérieurs qui peuvent désormais paraître inadaptés :

le départ des enfants a laissé de grandes maisons sous-occupées avec de grands jardins à entretenir.

Dans tous les cas, même si la retraite ne conduit pas à un changement de domicile, le rapport à l'habitat s'en trouve modifié : le temps passé dans le logement s'accroît.

L'apparition de la **dépendance** (physique et/ou psychique) générée par le vieillissement de l'individu constitue une seconde étape. Lorsqu'on vieillit, certaines tâches de la vie quotidienne deviennent plus difficiles à réaliser (faire la cuisine, les courses, sa toilette, ...). Inadapté, le logement peut devenir un facteur de perte d'autonomie et d'isolement : l'inadaptation peut porter sur le logement en tant que tel c'est-à-dire dans ses caractéristiques techniques (chambres et salle de bain à l'étage), son accessibilité (appartement à l'étage sans ascenseur, maison individuelle des années 1960-1970 surélevée...), sa localisation (éloigné des lieux de vie et de services tels que commerces du quotidien et services de santé).

« Il faut éviter de confondre le troisième et le quatrième âge auxquels correspondent des besoins très différents dans la manière de vivre l'habitat et l'urbain. L'entrée dans le troisième âge, qui concerne en majorité des individus en pleine possession de leurs moyens physiques et matériels, se traduit par des besoins nouveaux de mobilité dans la ville et un usage hédoniste de l'environnement. Le quatrième âge, qui est celui de la perte progressive des capacités physiques, psychologiques ou cognitives, induit une utilisation du logement et de l'urbain plus restreinte et nécessite un accompagnement pour le maintien de l'autonomie. »

Centre d'analyse stratégique, la note d'analyse, octobre 2011

PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS : DES AVANCÉES INTRODUITES PAR LA LOI DU 11 FÉVRIER 2005

La loi du 11 février 2005 "pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées" a entraîné des avancées majeures dans l'adaptation des logements. Les logements neufs doivent être désormais **accessibles et adaptables**.

Tous les logements neufs doivent en effet être accessibles aux personnes en situation de handicap, quel que soit leur besoin spécifique. Seul un propriétaire construisant une maison individuelle pour son propre usage peut déroger à cette règle (article L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation).

L'accessibilité concerne autant les abords et les parkings que les parties communes du bâtiment, jusqu'à la porte d'entrée principale du logement. La loi prévoit également l'**adaptabilité** des logements. Cette notion renvoie à la possibilité technique d'adapter par la suite, par des travaux simples et peu coûteux, un logement aux besoins particuliers des personnes handicapées.

L'application de ces normes crée les conditions pour un développement facilité d'une offre de logements adaptés. Mais l'adaptation ne se réduit pas à l'accessibilité et à la conception technique des logements. Elle induit une prise en compte de l'environnement. Quand une personne occupe un logement adapté, elle doit pouvoir participer à la vie sociale et vivre en autonomie dans son quartier. De ce fait, l'insertion urbaine des logements est un critère fondamental.

Le rapport Broussy (janvier 2013) préconise l'identification de zones accessibles (déclivité inférieure à 10%, chaussées en bon état, présence de transports en commun, présence de commerces de proximité...) dans les documents d'urbanisme (PLU, SCoT, PLH,...) afin d'intégrer la notion de vieillissement. Il recommande la construction de 20 % de logements adaptés dans ces zones. Cette idée est déjà reprise dans la Charte du Département du Rhône.

2. Rapport d'évaluation du 3^{ème} schéma gérontologique "bien vieillir en Finistère" 2008-2013, décembre 2014

LA DÉPENDANCE : UNE CONSÉQUENCE DU VIEILLISSEMENT

Définition

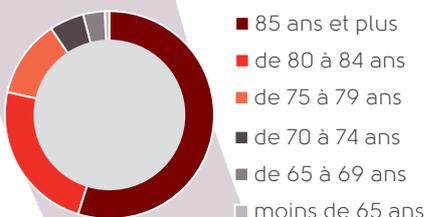
« La dépendance est définie comme le besoin d'aide des personnes de 60 ans ou plus pour accomplir certains actes essentiels de la vie quotidienne. Elle est liée non seulement à l'état de santé de l'individu, mais aussi à son environnement matériel : une personne âgée se déplaçant difficilement sera très dépendante, voire confinée chez elle, si elle habite en étage dans un immeuble sans ascenseur, mais plus autonome dans le cas contraire. »
Michel Duée et Cyril Rebillard, la dépendance des personnes âgées : une projection en 2040, Données sociales - La société française, édition 2006, p. 613-614

Mesure de la dépendance

La grille AGGIR (autonomie gérontologique groupes iso-ressources) est un des outils de mesure de la dépendance. Elle comprend 6 niveaux fonction du degré d'autonomie : de GIR 1 à GIR 6. La dépendance lourde correspond au GIR 1 et GIR 2 (personnes confinées au lit ou au fauteuil et ayant perdu leur autonomie mentale). Les GIR 5 et GIR 6 correspondent à des personnes autonomes pour les activités de la vie quotidienne ou nécessitant une aide ponctuelle (ménage, préparation des repas, ...). Seules les personnes classées en GIR 1 à 4 sont qualifiées de dépendantes. L'attribution de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) est évaluée en fonction de cette grille et attribuée aux personnes évaluées en GIR 1 à 4.

En 2012, 19 000 finistériens de plus de 60 ans ont bénéficié de l'APA soit environ 8% de la population de cette classe d'âge. La moitié des bénéficiaires vivaient à domicile dont 82% avec des GIR 3 et 4 soit une dépendance moyenne. 80% des bénéficiaires à domicile ont plus de 80 ans.

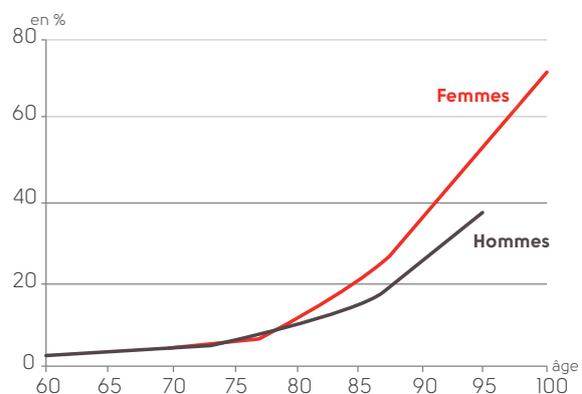
Âge des bénéficiaires de l'APA à domicile en 2012 dans le Finistère (source : Drees)



Une progression plus soutenue dans le territoire de Lesneven-Abers-Iroise : + 52 % →

L'enquête « Handicaps-Incapacités-Dépendance » (HID) de l'Insee réalisée en 1998 à domicile et en institution démontre que le taux de dépendance, chez les hommes comme chez les femmes, reste faible jusqu'à 75 ans, puis augmente rapidement avec l'âge (graphique ci-dessous).

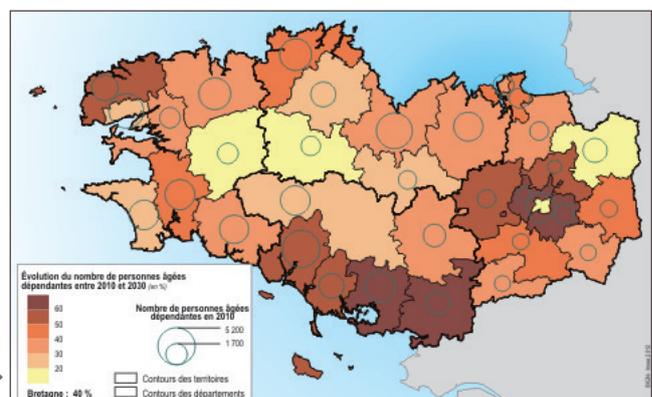
Taux de dépendance par âge



Source : Insee, enquête HID 1998-1999

L'Insee Bretagne estime qu'entre 2010 et 2030, le nombre de personnes âgées potentiellement dépendantes devrait progresser de l'ordre d'un tiers dans le Finistère, malgré un recul de l'âge auquel apparaissent les premiers signes de perte d'autonomie. Les personnes âgées étant proportionnellement déjà plus nombreuses dans notre département, l'évolution y serait moindre que dans les autres départements bretons. Sur l'ensemble de la région Bretagne, cette progression pourrait être de l'ordre de 40 %.

Évolution 2010-2030 de la population âgée dépendante dans les territoires d'action infra-départementaux



Source : Insee, enquête Handicap-Santé 2008-2009, projections de population Omphale 2010

Un objectif commun : la vie à domicile

Une ambition largement partagée...

La vie à domicile ou dans un logement autonome est aujourd'hui un objectif prioritaire de la politique publique de la vieillesse dans une logique de maîtrise des coûts et parce qu'il correspond au souhait de la grande majorité des personnes âgées. Selon une étude de la Drees de 2006³, au niveau national, 80 % des personnes âgées souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible. « Les familles y sont généralement favorables, tant pour des raisons affectives qu'économiques. Les différentes études semblent montrer que le reste à charge supporté par les familles est inférieur à domicile, essentiellement parce que les aidants familiaux assurent une part importante de la prise en charge »⁴.

... qui nécessite un logement adapté

Quand l'état de santé vient à se dégrader, le maintien à domicile n'est possible que si le logement est techniquement adapté aux effets du vieillissement. Selon les résultats de l'enquête SHARE menée en 2006⁵, les derniers disponibles, la France dispose de 6% de logements adaptés au vieillissement. Selon l'Anah, le besoin d'adaptation concernerait environ deux millions de logements compte tenu de l'avancée en âge de leurs occupants.

Le maintien à domicile suppose par ailleurs un environnement adapté en raison notamment de l'isolement plus marqué des personnes âgées. Il ne peut par ailleurs se concevoir sans un accompagnement plus ou moins important de la part de proches ou de services spécialisés (les « aidants »).

Le maintien à domicile peut recouper deux réalités différentes : le maintien dans le logement actuel, qui peut nécessiter des travaux d'adaptation, ou le déménagement vers un logement autonome adapté ou

adaptable⁶. Cette deuxième solution peut être choisie mais aussi contrainte, en particulier lorsque les travaux d'adaptation nécessaires sont trop importants et donc trop onéreux pour que le ménage puisse les assumer financièrement. Ils sont par ailleurs parfois insuffisants pour assurer la sécurité et le bien-être de la personne âgée. La dispersion de l'habitat en dehors des centre-bourgs, ce qui est particulièrement le cas en Bretagne, décide parfois les seniors souffrant de solitude à se rapprocher des centres de vie (centre-bourgs, centre-ville).

Dans les faits, force est de constater que l'adaptation du logement est rarement anticipée. L'individu peine à projeter son vieillissement et ses conséquences sur son habitat. L'adaptation via des travaux ou dans le cadre d'un déménagement est donc fréquemment réalisée dans l'urgence, suite à une chute ou une hospitalisation. Toutefois, les actuels jeunes seniors qui ont parfois été confrontés à la dépendance de leurs parents et qui ont connu des parcours résidentiels plus variés que leurs aînés seront peut-être plus à même d'anticiper leur propre dépendance.



Photo : Habitat 29

⁶. Le logement est conçu de telle manière qu'il peut être adapté rapidement et à moindre coût à l'évolution des besoins et du degré d'autonomie des personnes.

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU FINISTÈRE SOUTIEN L'ADAPTATION DE L'HABITAT

Dans son rôle de chef de file de la politique « personnes âgées », le Conseil départemental avait fait du maintien à domicile un axe prioritaire de son précédent schéma gérontologique adopté en 2008. Cet engagement s'est traduit par le soutien à l'adaptation de l'habitat privé et public qui a été retranscrit dans le plan départemental de l'habitat. Dans le cadre du 4^{ème} schéma « Bien vieillir en Finistère pour les personnes âgées et leurs aidants » qui sera voté le 22 octobre prochain, le Conseil départemental s'inscrit dans cette orientation initiale en promouvant une logique de parcours qui doit contribuer au décloisonnement entre le secteur du domicile et de l'institution. Cette nouvelle appréhension permet d'aborder le maintien à domicile dans la perspective de la mobilité résidentielle.

Depuis 2012, le Conseil départemental soutient activement la stratégie développée par Habitat 29 sur la place des personnes âgées dans son parc et la nécessaire adaptation des logements.

Dans le cadre des OPAH en cours dans le département ou du plan d'aide APA, les propriétaires occupants peuvent mobiliser des aides financières pour adapter leur logement (aides de l'Anah, prêt Gérontix). Sur la période 2008 – 2012, près de 4 500 logements ont ainsi été réhabilités au titre du maintien à domicile. Par convention avec "Solidaires pour l'habitat", des diagnostics de prévention sont également proposés pour repérer les adaptations nécessaires pour favoriser le maintien dans le domicile.

Le maintien à domicile peut recouper deux réalités différentes : le maintien dans le logement actuel, ou le déménagement vers un logement autonome adapté ou adaptable.

Adapter le parc de logements aux besoins des personnes âgées vieillissantes

Au regard des besoins actuels et surtout à venir, le développement d'une offre de logements adaptés permettant aux personnes âgées de vivre de la façon la plus autonome possible, qu'elles soient propriétaires ou locataires, s'impose déjà comme un enjeu majeur.

Adapter le parc existant

Cela implique l'adaptation de l'important **parc existant**. Même s'il apparaît aujourd'hui difficile de quantifier le parc de logements privés adaptés au vieillissement dans notre département, il est incontestablement insuffisant au regard des besoins qui se profilent. Par ailleurs, les travaux d'adaptation sont généralement réalisés dans l'urgence quand les premiers signes de dépendance apparaissent, ce qui ne facilite pas leur mise en œuvre. L'anticipation apparaît donc cruciale. Or, aujourd'hui, le dispositif d'aides financières accordées par l'Anah ne favorise pas cette anticipation : pour prétendre à un accompagnement financier, le ménage doit justifier d'une perte d'autonomie. Face à ces constats, quelles solutions proposer pour favoriser l'adap-

tation ? Quel rôle pour les collectivités territoriales (département, EPCI, communes) ? Campagnes d'information et de sensibilisation auprès des personnes vieillissantes, accompagnement techniques et financiers en complément des aides accordées par l'Anah (diagnostics de prévention pour repérer les situations d'inadaptation, aides financières pour la réalisation des travaux...) sont des exemples de dispositifs qui peuvent être initiés par les collectivités au travers des politiques locales de l'habitat (PLH).

L'adaptation du **parc locatif public existant** est également à encourager pour faciliter l'accès des personnes âgées modestes au logement social et leur mobilité au sein du parc social. Confrontés au vieillissement de leurs locataires, les organismes HLM développent des stratégies pour accompagner cette évolution. (Cf encart ci-contre).



Photo : Résidence Les Essentielles – Pont-Aven

L'IMPLICATION DES ORGANISMES HLM DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS : L'EXEMPLE D'HABITAT 29

En 2009, Habitat 29 s'est engagé pour le logement des seniors en mettant en place le label « Bien vieillir à Habitat 29 ». L'objectif est de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, en perte d'autonomie.

L'Office a répertorié dans son parc 400 logements susceptibles d'accueillir des personnes âgées. Pour être labellisés et proposés ensuite aux locataires de 65 ans et plus qui le souhaitent, les logements doivent être, entre autres, de plain-pied ou intégrés dans un immeuble possédant un ascenseur, de type 2 et 3 et situés à moins de 500 mètres des équipements et services principaux du quartier ou du centre-bourg. L'aménagement des logements répond à un cahier des charges étudié pour les personnes âgées : une douche adaptée avec robinet thermostatique, des volets électriques, des prises de courant à hauteur pour brancher sans se baisser, des barres d'appui, des sols antidérapants ...

Le label garantit par ailleurs aux personnes âgées l'accès à des services à domicile appropriés grâce à des partenariats avec les réseaux de services sur l'ensemble du territoire. Il prévoit également un accompagnement personnalisé par le chargé de clientèle à l'entrée dans le logement et tout au long de l'occupation du logement, tant pour les démarches administratives liées au logement que pour la gestion de l'entretien du logement.

Habitat 29 labellise également de nouvelles opérations (ex : la résidence Les Bruyères à Riec sur Belon).

Même s'il apparaît aujourd'hui difficile de quantifier le parc de logements privés adaptés au vieillissement dans notre département, il est incontestablement insuffisant au regard des besoins qui se profilent.

Proposer une offre nouvelle

Le parc existant ne peut répondre à lui seul à l'ensemble des besoins. Dans certains cas, l'adaptation s'avère impossible ou inappropriée compte tenu de la conception initiale de l'habitation ou de la localisation du logement, ce qui suppose pour la personne âgée un changement de domicile.

Il convient donc de poursuivre le **développement d'une offre nouvelle adaptée** aux besoins des personnes âgées pour inscrire la perte d'autonomie dans une logique de parcours résidentiel. Ce développement doit tenir compte du fait qu'il s'agit de « solutions d'habiter » et non seulement de logements : les logements doivent en particulier être bien situés pour permettre une vie sociale. La localisation du logement et l'aménagement de son environnement constituent ainsi des questions centrales lors de la conception des opérations.

Cette offre nouvelle s'adresse tout particulièrement aux seniors « prévoyants » puisque, de l'avis général, la population la plus âgée peine à quitter un logement même très inadapté.

Dans le Finistère, l'offre dédiée aux personnes âgées prend aujourd'hui différentes formes :

- Les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) : il s'agit de structures non médicalisées qui accueillent des personnes âgées

moyennement ou peu dépendantes. Elles permettent aux personnes de conserver un mode de vie proche de ce qu'elles connaissent à domicile tout en bénéficiant d'un logement adapté, de prestations facultatives (ménage, blanchisserie, service de restauration...) et d'une présence qui sécurise. On compte environ 600 logements dans le Finistère répartis en maisons d'accueil rurales pour personnes âgées (MARPA), Petites Unités de Vie et foyers logements. Les foyers logements connaissent depuis les années 1990 une perte d'attractivité. Pour autant, cette formule d'hébergement semble encore avoir sa place dans l'offre d'habitat adaptée au vieillissement. Son image mériterait probablement d'être renouvelée.

- Les résidences seniors : ces structures proposent à la vente ou à la location des logements à des personnes peu ou pas dépendantes. Elles permettent à leurs résidents de conserver une certaine indépendance tout en disposant de services collectifs (facultatifs ou obligatoires) payants et variables d'un établissement à l'autre : restaurant, services ménagers, animations...

Ses résidences se sont multipliées sur le territoire ces dernières années : Les Essentielles à Pont Aven, la Fleur de Lin à Landerneau, la résidence le petit Jardin à Brest, Les Jardins d'Acadie à Quimper...

- Des opérations de logements publics locatifs dédiées aux personnes âgées. On peut citer entre autre les résidences La Bruyère à Riec sur Belon et ker An Dere à Plougastel-Daoulas.
- Un projet de « Maison des Babayagas » a vu le jour à Brest en 2008 mais ne semble toujours pas concrétisé. Une première « maison » a été inaugurée à Montreuil début 2013. Il s'agit d'une résidence pour personnes âgées auto-gérée, solidaire, écologique et citoyenne. Elle a vocation à accueillir uniquement des femmes. La maison des Babayagas de Montreuil comprend 25 logements dont 21 pour personnes âgées et 4 pour de moins de 30 ans. L'association Béguinage d'Iroise, créée début 2013, souhaite élaborer un projet de « résidence seniors participative (RSP) correspondant à la définition de l'habitat participatif de Brest métropole : définir un programme, un maître d'ouvrage, l'intégration dans la politique gérontologique du territoire, construire ou faire construire la résidence projetée, gérer ou rechercher un partenaire pour assurer la gestion de la résidence ».

Les attentes et les besoins sont multiples (âge, niveau de revenus, degré d'autonomie...) et pourraient trouver des réponses dans d'autres formes d'offre. De nouvelles solutions d'habiter à destination des personnes vieillissantes sont donc probablement à imaginer.



Photo : L'ilot Proudhon - Sébastien Durand - Brest métropole



**L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU
FINISTÈRE**

Directeur de la publication :

Benjamin Grebot

Réalisation :

Anne Ferec

Maquette et mise en page :

Timothée Douy

Contact : ADEUPa – 18 rue

Jean-Jaurès - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71

anne.ferec@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 3^{ème} trimestre 2015

Tirage : 200 exemplaires

ISSN : en cours **Réf. :** 15/185

