

## CLUB DES CHARGÉS D'ÉTUDES

La dernière rencontre de ce club initié par l'ANIL (Association Nationale d'Information sur le Logement), auquel participe la mission d'observation de l'ADIL 26, s'est déroulée le 12 juin à Paris.

Au programme, après un tour d'horizon des activités d'études au sein du réseau, des spécialistes de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) ont présenté les principales caractéristiques du parc locatif social.

## GROUPE DE TRAVAIL GESTION LOCATIVE D'ABS 26/07

La dernière réunion de ce groupe de travail s'est tenue le 26 juin dernier sous l'égide de l'Association des Bailleurs Sociaux de la Drôme et de l'Ardèche. L'évolution de l'enquête annuelle de l'ADIL 26 sur la situation du parc HLM drômois en fonction des autres enquêtes (OPS, RPLS...) et l'extension à l'Ardèche a été l'un des axes de travail.

## La Mission départementale d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de structures intercommunales ainsi que de l'appui de la DDT de la Drôme adhérentes. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre le Président du Conseil Général, le Préfet de la Drôme et la Présidente de l'ADIL 26.

Contacts : Jacques EBEL  
Valérie CHANAL  
Charline GERARD



## Observation habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de nombreux territoires et de l'appui de la DDT.

## GTLU «INGÉNIERIE URBANISME ET INTERCOMMUNALITÉ»

Le dernier Groupe Technique Logement et Urbanisme du 7 juin dernier à l'ADIL 26 avait pour thème «Ingénierie, Urbanisme et Intercommunalité».

Les réunions de ce groupe débutent toujours par les questions d'actualité sur le logement. Dans un second temps, la restitution de l'étude menée par la fédération nationale des CAUE et ayant mobilisé des EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale)drômois a servi de support pour aborder le thème principal de la réunion. La troisième phase de cette rencontre a traité des aides techniques et financières des EPCI dans le domaine du foncier, de l'urbanisme et du logement à partir d'une enquête menée conjointement par l'ADIL 26 et le CAUE.

## QUESTION / RÉPONSE

## A quelles dates sont disponibles les chiffres du recensement de l'INSEE ?

Un très grand nombre de données du recensement de la population de l'INSEE sont disponibles gratuitement sur leur site mais suivant un calendrier bien précis. En 2013, nous allons disposer des données 2010.

Les populations légales 2010 ont été disponibles au 1er janvier 2013. Les chiffres clés 2010 donnant les principaux résultats sous la forme de tableaux et graphiques simples contenant des effectifs, des pourcentages et des indicateurs calculés sont disponibles au 1er juillet 2013 ainsi que les tableaux détaillés.

Les bases de données communales ainsi que les bases de flux de mobilité entre communes sont téléchargeables au 1er juillet 2013. Quant aux bases de données infracommunales, à l'échelle des IRIS, elles seront téléchargeables qu'à partir d'octobre 2013.

## PARTENARIAT AVEC L'ARDÈCHE

L'ADIL 26 et le Département de l'Ardèche ont signé une convention pour la mise en oeuvre d'une mission départementale d'observation de l'habitat de l'Ardèche (2013-2015).

Un des objectifs de cet observatoire est de fournir un cadre de référence et d'échanges aux acteurs (élus, techniciens et professionnels) chargés des politiques de l'habitat menées par l'Ardèche.

## ÉTUDES ET TRAVAUX EN COURS

L'évolution des PTZ (Prêt à Taux Zéro) de 2007 à 2011 et l'évolution de la construction neuve de 1990 à 2012 sont deux études en cours de réalisation par l'ADIL 26 à l'échelle des deux départements de la Drôme et de l'Ardèche. Une troisième étude concerne l'habitat dans la Drôme qui sera diffusée très largement.



44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 66  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. adil26@dromenet.org  
site http://adil.dromenet.org

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26  
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574  
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Valérie Chanal, Jacques Ebel, Odette Soulier  
Conception : Audrey Carreira-Xavier, Vincent Sauty  
Imprimeur : Impressions modernes  
Crédit photos : ADIL 26, CALD

MISSION DÉPARTEMENTALE  
D'OBSERVATION  
DE L'HABITAT DE LA DRÔME  
ADIL 26

ADIL

- LA  
DRÔME -observation  
habitatOBSERVER  
POUR MIEUX DÉCIDER

29/ JUN 2013

LETTRE  
OBSERVATION HABITAT

Liens intergénérationnels

L'HABITAT DES SENIORS  
VERS DE NOUVELLES RÉPONSES

## EDITO

## CONTRAINTES ET OPPORTUNITÉS

*Le vieillissement des sociétés est un défi pour les acteurs politiques. Toutes les conséquences n'en sont pas encore mesurées sur les finances publiques et l'équilibre du système de retraites bien sûr, mais aussi sur l'emploi et le fonctionnement du marché du travail, le marché du logement et la nécessité de travaux d'adaptation ou de solutions d'habitat spécifique.*

*Le vieillissement est un processus aux effets multiples et contrastés. Ne l'envisageons pas seulement comme une contrainte ; c'est aussi un ensemble d'opportunités. L'habitat intergénérationnel en est un par exemple.*

**Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26**  
Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, chargée du Logement et des Personnes handicapées

## DOSSIER

L'Agence Nationale de l'Habitat évalue à plus de deux millions le nombre de personnes âgées qui auraient besoin d'une adaptation de leur logement. C'est une dimension de l'effort national à faire avec la création d'habitations ou de structures d'hébergement spécifiques.



Couple sénior - photo Jeff Pachaud

suite de l'article en page 2

## SOMMAIRE

ÉDITO	P.1
Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, chargée du Logement et des Personnes handicapées	
ENTRETIEN	P.2
Pierre PIENIEK, Conseiller général de Romans 1, délégué aux personnes âgées et à la santé	
DOSSIER	P.3
Les personnes âgées, un habitat mieux adapté	
BRÈVES	P.4
AGENDA	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS	P.4
QUESTION/RÉPONSE	P.4

Consultez les nouveaux sites Internet de l'ADIL 26 : Information logement, Observation habitat et Information énergie !  
[www.adil.dromenet.org](http://www.adil.dromenet.org)  
[www.adilobs.dromenet.org](http://www.adilobs.dromenet.org)  
[www.pie.dromenet.org](http://www.pie.dromenet.org)

**PIERRE PIENIEK**  
Conseiller général de  
Romans 1

**Quel rôle joue le Département en faveur des personnes âgées ?**  
Concernant les personnes âgées, le Département a une mission générale de coordination gérontologique, c'est à dire de mise en cohérence des interventions des différents acteurs.

**Quels sont les principaux axes de sa politique ?**

Le Département mène diverses actions :

- le versement de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) aux personnes dépendantes,
- l'autorisation et la tarification des établissements et services médico-sociaux qui interviennent auprès des personnes âgées dépendantes,
- l'admission à l'aide sociale des personnes qui ne peuvent acquitter les frais de séjour en maison de retraite,
- le traitement des situations sociales complexes que rencontrent certaines personnes âgées. Il agit aussi pour :
- la prévention et le traitement des situations de maltraitance,
- l'organisation d'actions de prévention de la perte d'autonomie et de maintien des personnes dans la vie sociale, notamment via les CLIC,
- l'organisation d'actions d'aide aux aidants,
- la réponse à leurs interrogations via le centre d'appel Drôme Solidarités (08 10 01 26 26).

**Et pour le logement ?**

Il aide à la production de logements sociaux adaptés (les opérations «Coeur de Village» ou «Coeur de Quartier») ou à l'adaptation des logements déjà occupés par des personnes âgées, accompagnée par une mission d'expertise et de conseil confiée au CALD (Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme).

**Y a-t'il des alternatives entre le maintien à domicile et les structures d'hébergement ?**

L'accueil familial des personnes âgées, au domicile de personnes agréées par le Département, constitue une alternative intéressante que la Drôme souhaite promouvoir.

# LES PERSONNES ÂGÉES

## UN HABITAT MIEUX ADAPTÉ

La Drôme recense 114 000 personnes de plus de 60 ans en 2008. Elle en comptera 198 000 en 2040.

**Où vivre quand on devient âgé ? En maison de retraite ou pas ?**

**Parmi les nombreux défis à relever en termes d'organisation de la société, le vieillissement de la population exige de réfléchir sur les modes d'hébergement qu'il y aurait lieu de développer en accord avec les besoins des personnes âgées.**

Le nouveau schéma départemental pour l'autonomie 2012-2016 prévoit le développement de logements regroupés pour les personnes âgées et handicapées. Afin de choisir des sites sur le territoire pour expérimenter ces nouvelles formes d'habitat, les services du Conseil Général ont sollicité la mission d'observation de l'habitat de l'ADIL 26 pour dresser dans un premier temps un état des lieux relatif à l'habitat des personnes de plus de 60 ans dans la Drôme. Ces données de cadrage quantitatives ont été complétées par une approche plus qualitative en lien avec les sept CLIC (Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique) drômois. Elle a permis d'identifier les dynamiques partenariales entre collectivités, bailleurs sociaux et services d'aide à domicile.



Salle-de-bain adaptée

### 96 % DES PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS VIVENT À DOMICILE

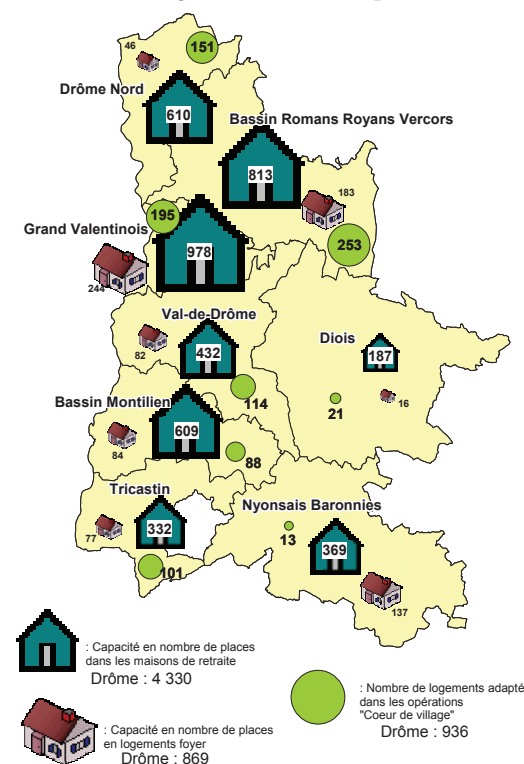
En 2008, selon l'INSEE, 24 % de la population drômoise (soit 114 000 personnes) avait plus de 60 ans, proportion supérieure à celles de la région Rhône-Alpes (21 %) et de la France métropolitaine (22 %). Entre les deux recensements de 1999 et de 2008, l'évolution des personnes âgées a été plus importante dans les secteurs urbains que dans les territoires ruraux.

La population drômoise de plus de 60 ans se caractérise par des revenus modestes (revenu

annuel moyen des pensions et retraites en 2009 de 18 371 € contre 19 165 € pour la région Rhône-Alpes et 18 909 € pour la France métropolitaine). Une très grande majorité des personnes âgées vivent à leur domicile et sont propriétaires du logement qu'elles occupent, à hauteur de 78 %. On compte encore 70 % de propriétaires au delà de 85 ans. Soulignons également l'importance de la solitude avec presque une personne de plus de 60 ans sur trois qui vit seule dans la Drôme (deux sur trois au delà de 85 ans).

### LES RÉPONSES ACTUELLES

Dans la Drôme, au 31/12/2011, 1 029 logements adaptés pour les personnes âgées ont vu le jour dans le cadre des opérations «Coeur de village» ou «Coeur de quartier».



Sources : FINISS au 31/12/2010, Conseil Général de la Drôme

Ceci représente 21,5 logements adaptés pour 1 000 personnes de plus de 75 ans mais ces logements sont inégalement répartis sur le territoire des CLIC drômois. Ce ratio varie de 4,1 pour le CLIC du Nyonsais Baronnies à 31,4 pour le CLIC Drôme Nord.

### SEULEMENT 4 % DES PLUS DE 60 ANS VIVENT EN ÉTABLISSEMENT

La Drôme compte environ 5 100 places en hébergement complet en internat dans des maisons de retraite ou des logements-foyers. 700 places sont destinées aux personnes âgées autonomes, 3 700 aux personnes âgées dépendantes et 700 places sont consacrées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées.



EHPAD «Korian Villa Taïs» Valence

La majorité des personnes âgées souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible et les établissements sont assez coûteux pour des ménages aux revenus modestes.

### VERS DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT

Trois axes d'intervention sont proposés dans le nouveau schéma départemental 2012-2016 pour le développement des logements regroupés adaptés :

- le premier, en milieu urbain, avec une expérimentation de production de 15 logements minimum avec services,
- le deuxième, en milieu semi-urbain, avec une offre de logements type «bégainage» constituée de cinq à dix logements adaptés avec une salle commune, conçue en lien avec

la collectivité et un service d'aide à domicile, - le troisième, en milieu rural, avec la promotion de l'accueil familial étendu à l'offre d'hébergement et de services que certains bailleurs privés proposent en aménageant des logements à destination des personnes âgées.

Le choix des sites pour expérimenter ces nouvelles formules d'habitat a reposé sur une analyse quantitative pour repérer les besoins et qualitative avec le travail effectué avec les CLIC drômois.

A l'échelle de chaque CLIC, cinq critères ont été combinés : le taux d'équipement en établissements, en logements adaptés dans le cadre des opérations «Coeur de village» ou «Coeur de quartier», la part des personnes âgées seules, habitant un logement ancien ou en GIR (Groupes Iso-Ressources) 3 et 4 bénéficiant de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie). Rappelons que les GIR permettent un classement des personnes selon leur degré de dépendance et que seules les personnes classées du GIR 1 (personnes très dépendantes ou en fin de vie) à GIR 4 peuvent prétendre à l'APA.

Ces expérimentations compléteront l'offre dite de «droit commun» sur chaque CLIC : création d'opérations «Coeur de village» dans les secteurs dépourvus, poursuite de l'offre d'adaptation et accompagnement aux initiatives de nature privée (accueil familial, logement intergénérationnel, autopromotion...).



Logement pour personnes âgées

## BRÈVES

### Logement : timide rebond pour les mises en chantier

Au niveau national, 83 929 logements ont été mis en chantier au premier trimestre 2013. Ce qui correspond à un recul de 11,2 % en données brutes par rapport au premier trimestre 2012 (moins sévère que les - 21,6 % de fin février). Les permis de construire aussi se redressent : +5,5 % en données brutes par rapport au premier trimestre 2012. Ce rebond est notamment dû à la concrétisation des bonnes ventes de logements individuels enregistrées à la fin 2012 (effet RT 2012). Reste qu'à la fin mars, les mises en chantier affichent un recul de - 15 % dans l'individuel sur un an et de - 20 % dans le collectif pour un total de 335 922 unités. Au vu des ventes dégradées du premier trimestre, surtout en province, l'activité reculera encore au second semestre.

Source : Le Moniteur - 10/05/2013 -

### La loi «Duflo 2» sur le logement et l'urbanisme

Cette nouvelle loi devrait rentrer en vigueur en février/mars 2014 mais 90 % des ordonnances sont d'ores-et-déjà prêtes. Cette loi visera surtout la densification urbaine et la lutte contre l'artificialisation des sols. La ministre du Logement entend ainsi densifier les quartiers pavillonnaires en restreignant, dans les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), la possibilité de fixer une taille minimale de terrain et une densité maximale de construction. Pour les SCOT (Schémas de Cohérence Territoriale), l'étude sur les possibilités de densification des zones déjà urbanisées deviendra obligatoire. Les PLU devront faire l'objet d'une étude de stratégie foncière et relèveront de la compétence des Communautés de communes et d'agglomérations (sauf exceptions).

Source : Le Moniteur - 10/05/2013 -