



Crédit photo © Ljubisa Danilovic

PERSONNES ÂGÉES

QUELS LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS ?

ÉDITO

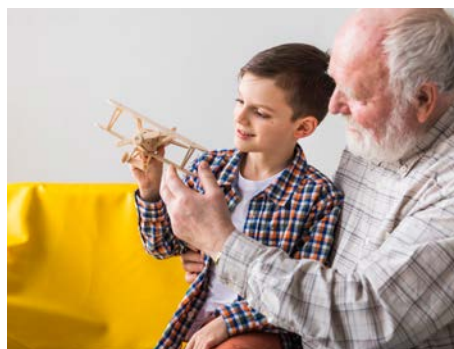
OBJET DE POLITIQUES PUBLIQUES

La question du logement et de l'hébergement des personnes âgées est depuis quelques années objet de projections et de questionnements. Aujourd'hui, il faut agir devant la progression démographique très importante des besoins. Les expérimentations se sont multipliées et l'équipe de l'observatoire de l'Adil 26 a proposé, à l'occasion de son colloque annuel du 21 mai dernier, un tableau d'ensemble qui vous est livré ici. Pas de vraies surprises pour ce qui concerne les projections démographiques, mais des nouveautés quant aux solutions proposées qui méritent d'être connues et qui sont d'ores et déjà l'objet de politiques publiques. Les conseils départementaux de la Drôme comme de l'Ardèche se sont impliqués fortement sur cette question.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

Les personnes de plus de 75 ans représentent 10 et 11 % de la population des départements de la Drôme et de l'Ardèche. C'est un défi considérable et la question du logement et de l'hébergement est décisive pour les territoires qui doivent répondre aux besoins d'un toit comme d'un accompagnement.



suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO	P.1
Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26 Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE	
ENTRETIEN	P.2
Monique BESCOND ADMR	
DOSSIER	P.2
Bien vieillir Les enjeux de l'habitat	
BRÈVES	P.3
AGENDA	P.4
ACTIONS ET PUBLICATIONS	P.4
QUESTION / RÉPONSE	P.4

**MONIQUE BESCOND
ADMR**

**Qu'est ce que la veille
bienveillante?**

Avec l'âge ou un handicap la vie sociale devient plus difficile et la solitude est vite pesante. Pour autant beaucoup de personnes souhaitent conserver leur autonomie le plus longtemps possible mais ont besoin de sécurité. La veille bienveillante en assurant un service 365 jours par an de visite par un personnel formé permet de veiller au bien être des résidents et de leur (re-) donner le gout de participer à une vie sociale.

**Comment l'avez-vous mise en
oeuvre?**

DAH en mettant à disposition des logements sociaux adaptés a permis de répondre aux besoins de sécurité matérielle : équipements sanitaires adaptés, vidéophone et combiné d'interphone dans la chambre, chemin lumineux... L'ADMR assure un contact journalier avec chaque résident : des « hôtesse » expérimentées les visitent, vérifient leur état de santé. Une aide pour résoudre des petites taches peut aussi être apportée (changer une ampoule, poser un lustre, rehausser un lit...). De plus un réseau de « bénévoles-visiteurs » est activé afin de distraire les personnes qui le souhaitent (promenade, jeux de société...).

**Quels enseignements en
tirez-vous?**

Notre objectif de sécuriser et de lutter contre la solitude est atteint : trois enquêtes ont montrées un haut niveau de satisfaction et nous avons des retours de familles de résidents qui apprécient le fait de savoir leurs parents autonomes mais protégés. Nous avons toujours travaillé dans un rapport de confiance entre tous les partenaires (DAH, ADMR, municipalité, résidents). Nous devons encore réfléchir sur les liens à établir avec d'autres structures lorsque l'autonomie des personnes n'est plus assurée mais quel plaisir de voir des personnes arrivées dépressives par solitude reprendre gout à la vie et se lancer dans de nouvelles activités!

BIEN VIEILLIR

LES ENJEUX DE L'HABITAT

L'adaptation de l'offre de logements et d'hébergements est essentielle pour notre société et les territoires sont tous plus ou moins concernés. Au-delà des problèmes de vieillissement et de santé, il s'agit de résoudre celui des moyens financiers pour permettre aux aînés de vieillir dignement.

Les plus de 60 ans représentent 30 % de la population soit 46 % des ménages en Ardèche. Ces proportions s'élèvent à 27 % et 43 % dans la Drôme. Les plus de 75 ans représentent le 11 % de la population ardéchoise et 10 % de la population drômoise.

**PERSONNES ÂGÉES ET HABITAT : DE QUI
PARLE-T-ON ?**

Les projections font apparaître entre 2013 et 2050 une multiplication par trois environ des plus de 60 ans. Le défi du logement est considérable. Aujourd'hui les aînés sont avant tout propriétaires d'une maison individuelle. Pour autant leurs revenus sont modestes : tous statuts confondus, 62 % entrent dans les plafonds de ressources du logement social. Très souvent ils vivent seuls (52 % des plus de 75 ans). L'hébergement en maison de retraite concerne avant tout le grand âge : 1 % des plus de 60 -75 ans y résident, 4 % des 75-85 ans et 20 % des 85 ans et plus. Le maintien à domicile reste donc la solution la plus répandue. Plusieurs expériences visent à conforter ce maintien à domicile avec accompagnement. Il convient alors de partir du projet de la personnes et de ses choix, d'intégrer ses ressources financières,

son niveau de dépendance qui détermine les besoins en services et son état de santé pour définir les soins éventuels nécessaires.



crédit photo FreePik

UNE OFFRE QUI SE DIVERSIFIE

Du maintien dans le logement à l'hébergement, les types d'offres se sont diversifiés ces dernières années dans le département de la Drôme pour répondre à différentes catégories de besoins. Ces réponses correspondent à des situations d'autonomie ou de dépendance différentes (cf tableau ci dessous).

L'offre en logements et en hébergements pour les personnes âgées

	Logements ordinaires code de la construction net de l'habitation				Etablissements médico social code de l'action sociale et des familles					
INTENTION	rester chez moi et adapter mon logement	rester chez moi et partager mon logement	être acteur de mon projet d'habitat adapté collectif	intégrer un logement adapté dans un ensemble collectif						bénéficiaire d'aide et de soins importants au quotidien
	Habitat			Habitat et services						Etablissement
TYPE D'OFFRE	Maintien à domicile parc privé et HLM	Habitat intergénérationnel	Habitat participatif (loi ALUR)	Cœur de quartier cœur de village	Veille bienveillante	Résidences services privées	MARPA MAPA	Résidence autonomie EHPA Foyer logement	PUV petite unité de vie	EHPAD USLD
	maison individuelle ou appartement				logement ou chambre					
NATURE OCCUPATION	amélioration sécurisation adaptation		sociétés coopératives d'habitants et société d'autopromotion	locatif social	locatif social avec service associé	locatif ou accession avec service associé	locatif social avec service associé	locatif avec services non individualisables		
	loyer				redevance					

Le concept d'habitat inclusif vise à répondre à la situation individuelle de chaque personne et à plusieurs types de besoins : soutien à l'autonomie, à la convivialité et à l'inclusion sociale, veille et sécurisation de la vie à domicile.

DES OFFRES QUI PROGRESSENT

Les travaux d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile dans le parc privé de propriétaires occupants comme de locataires représentent aujourd'hui la solution la plus répandue et concernent des centaines de ménages aidés chaque année, en particulier par le biais de Soliha notamment avec l'appui des conseils départementaux, des caisses de retraite, ... Dans le parc HLM également, de très nombreux logement sont adaptés pour favoriser le maintien dans les lieux des locataires.

Sont apparues ces dernières années des solutions d'habitat intergénérationnel pour favoriser des cohabitations et en habitat participatif, des ménages souhaitant vieillir dans une organisation collective, ensemble ou avec les plus jeunes qu'eux.



crédit photo Solidarité Habitat

Des solutions ont été également trouvées par des opérateurs publics HLM (cœur de quartier et de village, avec veille bienveillante) ou privée (résidences services...) pour développer un habitat combiné avec des services de proximité.

Enfin, selon le niveau d'autonomie des personnes, les résidences plus ou moins médicalisées sont proposées. Il s'agit alors d'apporter une aide et des soins au quotidien.



crédit photo Pixabay

DES SITUATIONS CONTRASTÉES

La comparaison entre les départements de la Drôme et de l'Ardeche fait apparaître une structure de l'offre différente. Alors que la réponse quantitative est quasi identique, avec environ 320 solutions de logement et hébergement pour 1000 ménages âgés de plus de 75 ans dans les deux départements, des différences fortes sont enregistrées. Dans l'Ardeche l'offre en EHPAD représente la majeure partie des solutions contre une part plus réduite pour les actions de maintien à domicile. Dans la Drôme les deux types d'offres s'équilibrent.

Quelle que soit la formule, les solutions de logement comme d'hébergement doivent répondre à des critères de qualité de l'habitat et des services, mais aussi être abordables dans un contexte de faiblesse des moyens financiers pour un grand nombre des aînés.

BRÈVES

2018 : maintien du dynamisme du marché drômois de l'immobilier

L'étude des marchés immobiliers de la chambre des notaires de la Drôme conclut sur un constat positif : « L'année 2018 aura été une nouvelle fois marquée par une activité immobilière extrêmement soutenue. » Les experts font part de prix orientés à la hausse aux alentours de 3% pour les maisons comme les appartements anciens.

Source : Chambre des notaires de la Drôme, Le marché de l'immobilier, avril 2019.

Comptage de logements-foyers

Le système d'enregistrement des logements foyers homogène avec celui des logements HLM est désormais au point. Prévu par la loi de 2015, il prévoit l'immatriculation de chaque logement. Organismes gestionnaires et propriétaires devront se concerter.

Source : Action habitat, printemps 2019.

L'exclusion des sortants d'institutions

La nouvelle édition du rapport annuel de la fondation Abbé Pierre a été dévoilée le 1^{er} février dernier et met l'accent en particulier sur le sort de personnes sortantes d'institutions (aide sociale à l'enfance, prison, hôpital psychiatrique). Elles sont trop souvent sans accompagnement ni solutions de logement. Pour la fondation Abbé Pierre, ce sont des « sorties qui s'apparentent à des expulsions de fait ».

Source : L'État du mal logement en France, FAP, 2019.

Étalement urbain, consommations de terre et fiscalité

Une étude se penche sur les enjeux que représente l'impôt foncier dans les processus d'étalement urbain. Elle analyse aussi les effets en retour de l'urbanisation sur les ressources budgétaires des collectivités. Un ensemble de mécanismes complexes et de contradictoires sont à l'œuvre.

Source : La revue foncière, janvier février 2019.

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

Le prochain Groupe Technique Logement et Urbanisme, organisé avec la CAUE 26 sous l'égide du service Habitat et Territoire du Conseil Départemental de la Drôme, aura lieu le jeudi 26 septembre 2019 au matin. Il portera principalement sur le PDALHPD 26 (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) et son articulation avec les territoires.

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

Un autre Groupe Technique Logement et Urbanisme est programmé en fin d'année, le jeudi 5 décembre 2019 au matin. Il portera sur la thématique « énergie et territoires ».

L'observatoire de l'habitat Drôme Ardèche

Mis en place en 2003, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de l'Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Florent BOISSAT
Charline GÉRARD
Flavien GUÉRIMAND

CONSTRUIRE LE BIEN-ÊTRE DES PERSONNES ÂGÉES

Précédé de l'assemblée générale, le colloque annuel de l'observatoire de l'habitat s'est tenu le 21 mai sur le thème du logement et de l'hébergement des personnes âgées en Drôme et Ardèche. Il a réuni plus de 80 participants avec des interventions sur des expérimentations, comme l'habitat participatif, le logement intergénérationnel et la veille bienveillante. Le Docteur Livet a éclairé le public sur les enjeux du logement au grand âge. Le détail des interventions figure sur le site Internet de l'ADIL 26.

CARTOGRAPHIE DE LA VACANCE

L'équipe de l'observatoire de l'habitat de l'Adil 26 a mis au point un outil de représentation cartographique des logements vacants et de leur

Observation habitat

L'observatoire de l'habitat 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...

évolution à l'échelle de la parcelle. La méthode a été déployée sur plusieurs communes pour visualiser concrètement des poches de vacances et envisager d'éventuelles actions à terme.

ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Près de 60 personnes étaient présentes au GTLU (Groupe Technique Logement et Urbanisme) du jeudi 3 mai, organisé avec le CAUE 26, consacré à la séquence Eviter / réduire / compenser les impacts environnementaux d'un document d'urbanisme, d'un programme d'actions territoriales ou d'un projet d'aménagement. Des représentants de la DDT, de la DREAL et de l'Autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes sont venus nous éclairer sur le sujet. Le détail des interventions figure sur les sites Internet du CAUE 26 et de l'ADIL 26.

QUESTION / RÉPONSE

Qu'est ce que OLHAF ?

Une application appelée Olhaf (observatoire local de l'habitat et du foncier) « copropriétés » réalisée par l'observatoire de l'Adil permet une consultation sur Internet des informations sur chaque copropriété. Cette application d'abord ouverte sur le territoire de Valence Romans Agglo, avec le concours de l'EPORA (établissement public foncier Rhône-Alpes), est appelée à se diffuser.



observation habitat

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax 04 75 79 04 54
mail adil26@dromenet.org
site <https://adilobs.dromenet.org>

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
DRÔME ARDÈCHE
ADIL 26

La lettre de l'observatoire de l'Habitat de l'ADIL 26, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Denis Witz
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Charline Gérard
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : Pixabay, FreePik

Un outil partagé