



Panorama

du logement à destination
des personnes âgées

Besoins • Solutions • Perspectives

Préambule

L'importante croissance du nombre de personnes âgées de plus de 64 ans pose la question de l'adaptation et du renouvellement de l'offre de logements destinée aux seniors. D'une génération à l'autre, les attentes des seniors en matière de logement et d'hébergement évoluent, de nouvelles formes d'habitat émergent et les acteurs se multiplient, attirés par un marché en pleine expansion.

Face à ces évolutions, l'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure a travaillé, conjointement avec les services de l'Agglo Seine-Eure, à la production de ce panorama des différentes formes d'habitat à destination des personnes âgées. L'ambition de ce document est d'aider à la constitution d'une culture et d'un vocabulaire communs autour de la question du logement et de l'hébergement* pour personnes âgées afin d'engager une réflexion prospective sur la façon dont le territoire accompagnera cette tendance socio-démographique majeure durant les deux prochaines décennies.

* Il convient dès lors de distinguer les notions d'hébergement et de logement. Les logements adaptés aux seniors s'adressent aux personnes autonomes, que ces logements soient dans le parc ordinaire, en résidence privée ou publique (résidence seniors, résidence autonomie). A l'inverse, l'offre en hébergement est destinée à des personnes qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien. La prise en charge de la personne est globale. Elle comprend la restauration, l'animation et le soin.

Sommaire

Contexte	p. 4
Logements ordinaires	p. 8
Logements en résidence.....	p. 14
Établissements de grande dépendance	p. 22
Conclusion	p. 24
Annexes	p. 26

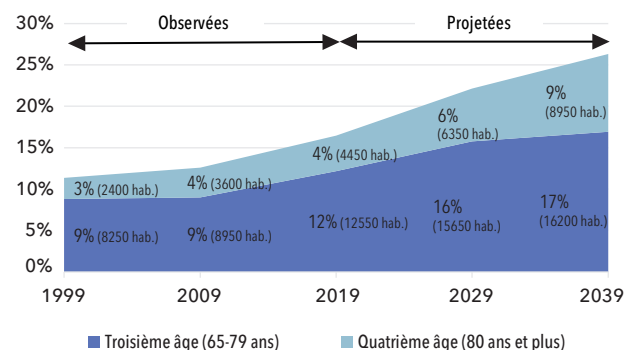
Contexte

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION D'APRÈS LES STATISTIQUES

Vieillessement et gérontocroissance : des phénomènes qui s'accroissent sur le territoire de l'Agglo Seine-Eure

Le vieillissement démographique se manifeste par une augmentation de la proportion de personnes âgées parmi la population totale. Cette transformation de la structure d'âge de la population est une évolution au long cours qui s'observe dans les données statistiques passées. En 2019, les seniors (plus de 64 ans) représentaient 16 % de la population de l'Agglo Seine-Eure contre 12 % en 1999. Ce phénomène devrait s'accroître significativement durant les 20 prochaines années d'après les projections démographiques de l'Insee*. En 2039, 26 % de la population de l'agglomération pourrait être âgée de plus de 64 ans, dont 9 % serait âgée de 80 ans et plus.

Évolutions observées et projetées du nombre de personnes âgées et de leur part parmi la population totale de l'Agglo Seine-Eure (Insee RP et Omphale)



* Insee, Omphale 2022 : faible diminution de la fécondité, hausse de l'espérance de vie.

L'augmentation du nombre de seniors habitant le territoire impacte l'ensemble des politiques publiques. Ce phénomène de gérontocroissance devrait changer de nature dans les prochaines années avec une forte croissance des populations aux âges les plus avancés.

En 2039, le quatrième âge (80 ans et plus) serait deux fois plus important qu'en 2019, soit une augmentation de 4 500 habitants sur le territoire tandis que, durant cette même période, la croissance du 3^e âge (65-79 ans) pourrait être de 3 700 habitants supplémentaires.

Cette croissance importante de la population âgée (et plus particulièrement du 4^e âge) pose avec urgence la question des ressources notamment financières et humaines disponibles pour accompagner cette transformation de la société et les futurs publics dépendants.

Des seniors moins touchés par la pauvreté que le reste de la population de l'Agglo Seine-Eure

Le revenu médian par unité de consommation des ménages dont l'âge de la personne de référence est compris entre 60 et 74 ans s'établit à 23 390 €** sur une année et par unité de consommation (U.C.) contre 22 350 € pour l'ensemble des ménages. Les ménages plus âgés (75 ans et plus) disposent de revenus moindres (22 410 € par an par U.C.).

L'ensemble de la population de l'Agglo Seine-Eure est plus touché par la pauvreté qu'à l'échelle du département de l'Eure : 13,3 % de la population est en situation de pauvreté contre 12,3 % au niveau départemental. Dans ce contexte, les populations seniors sont nettement moins touchées par ces difficultés :

** Source : Insee Filosofi 2020

8,3 % des ménages de 60-74 ans et 7,9 % pour les ménages de 75 ans et plus. Il convient néanmoins de noter que le taux de pauvreté des populations seniors de l'Agglo Seine-Eure est plus élevé qu'à l'échelle du département de l'Eure (7,5 % des 75 ans et plus sont en situation de pauvreté).

Des problématiques d'isolement et de logements inadaptés

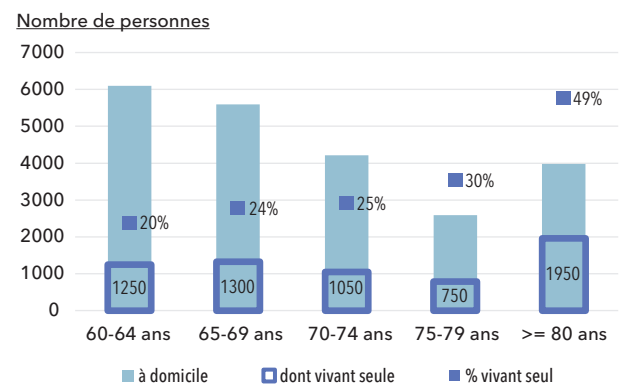
Au sein de l'Agglo Seine-Eure, la nature du parc des logements occupés par les seniors, ainsi que le caractère rural d'une partie du territoire, accentuent les problématiques d'adaptation du parc aux personnes à mobilité réduite et d'isolement des personnes âgées.

10800 résidences principales sont occupées par un ménage senior, soit un quart des résidences du territoire. La majorité (75 %) est propriétaire occupant, 14 % sont locataires d'un logement social et 9 % sont locataires dans le parc privé. Au total, 82 % des ménages seniors habitent un logement individuel.

Les situations potentielles d'isolement des seniors sont nombreuses. Au sein de l'Agglo Seine-Eure, environ 5000 personnes de plus de 64 ans vivent seules dans leur logement. Parmi elles, une part importante vit dans une maison en tant que propriétaire (environ 3 210, soit près des 2/3). Ce sont souvent des logements que l'on peut qualifier de sous-occupés : 3/4 sont des logements de 4 pièces et plus, et 60 % ont une surface supérieure à 80 m².

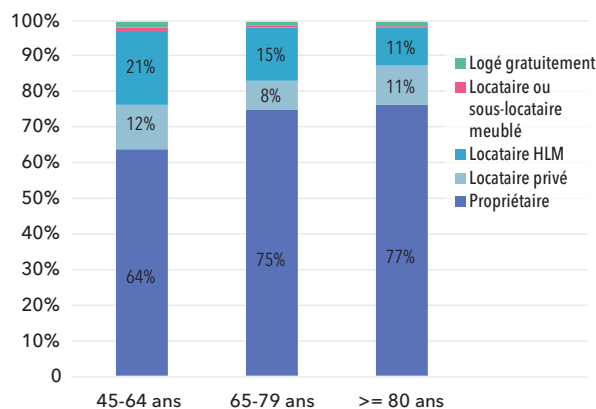
Traditionnellement, au sein du parc privé ancien, les logements individuels ne sont pas conçus pour accueillir des publics à mobilité réduite. Le 4^e âge, qui vit essentiellement à domicile (environ 90 % des 80 ans et plus, ce qui représente 4 000 personnes)

Les personnes âgées vivant à leur domicile



Source : Insee, RP 2019

Statut d'occupation des résidences principales, selon l'âge de la personne de référence du ménage



Source : Insee, RP 2019

est donc régulièrement confronté à des situations d'inadaptation du logement : sanitaires difficilement accessibles, chambres à l'étage, incapacité à poursuivre l'entretien du jardin. Ces difficultés sont plus problématiques encore pour les personnes vivant seules dans leur logement, soit la moitié de la population âgée de 80 ans et plus.

Les situations conjointes d'isolement et de sous-occupation des logements, notamment dans le parc de logements individuels, incitent à engager une réflexion sur le développement d'une offre en accession à la propriété adaptée aux seniors, afin que la personne âgée conserve un patrimoine immobilier familial. En outre, les logements qui seraient ainsi libérés permettraient d'accueillir des ménages plus jeunes à la recherche de logements individuels, logements dont la production sera à l'avenir plus contrainte dans un contexte de recherche de sobriété foncière.

L'accès aux services et commerces : une donnée essentielle pour planifier l'offre de logements dédiés aux seniors

Aux problématiques d'adaptation du parc s'ajoutent les enjeux liés à la mobilité et l'accessibilité aux services. Comme pour le reste des habitants du territoire, la voiture est le mode de déplacement majoritaire des seniors (77 % de leurs déplacements sont réalisés en voiture*). En l'absence de réseau de transports en commun dense, l'incapacité à conduire constitue un obstacle majeur à l'accessibilité aux commerces et services de la vie quotidienne. En effet, sur le territoire de l'agglomération, seuls 13,5%** des personnes de 65 ans et plus vivent à moins de 300 mètres d'un commerce alimentaire.

* Source : EMD 2017, cette statistique porte sur le périmètre de l'Agglo Seine-Eure à 40 communes avant fusion avec la CC Eure-Madrie-Seine
 ** Insee BPE, Filosofi -traitements AURBSE

Contexte

LES DIFFÉRENTES FORMES DE LOGEMENTS POUR LES SENIORS

La frise ci-après est un guide pour la lecture de ce document. Les diverses formes de logement et d'hébergement des personnes âgées ont été regroupées en dix catégories distinctes. Ces catégories ont été construites en fonction du régime réglementaire entourant ces établissements, de leur niveau de service ainsi que leur architecture et leur insertion urbaine. Ce guide propose un inventaire exhaustif* de l'offre existante sur le territoire et le met en regard d'exemples de références régionales ou nationales pouvant être une source d'inspiration.

Ces dix catégories de logement et d'hébergement sont positionnées au sein de trois grands segments : le parc de logements ordinaires, les logements en résidences et structures dédiées et les établissements médicalisés répondant aux situations de grande dépendance.

Les logements ordinaires

90 % des personnes âgées de plus de 75 ans résidant dans l'Eure vieillissent à domicile. Vieillir chez soi, souvent dans un logement occupé de longue date (la moitié des ménages seniors de l'Agglo Seine-Eure occupent leur logement depuis plus de 30 ans) est la solution plébiscitée par les personnes âgées et privilégiée par l'État. Cette situation constitue pour les seniors actuels et à venir le cadre idéal du vieillissement. Cependant, le parc de résidences principales est également le cadre de nouveaux modes de cohabitation, encadrés par les pouvoirs publics et organisés par des structures associatives comme la colocation intergénérationnelle ou l'accueil familial.

Logements en résidences dédiées aux personnes âgées autonomes

La plupart de ces logements sont dans des résidences services qui sont des structures privées ou dans des résidences autonomie, qui sont principalement des structures publiques. Au-delà de ces typologies « traditionnelles », des projets inclusifs, participatifs ou regroupés émergent au niveau national. Ces formes de logement sont mises en avant dans les lois récentes. Si, à l'heure actuelle, elles demeurent relativement peu nombreuses, elles sont le cadre d'expérimentations et d'innovations pour la prise en charge du vieillissement.

Le GIR (Groupe Iso-Ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Il est calculé à partir de l'évaluation effectuée à l'aide de la grille AGGIR (Autonomie Gérontologique Groupe Iso-Ressources). Il existe six GIR : le GIR 1 est le niveau de perte d'autonomie le plus fort et le GIR 6 le plus faible.

Le niveau de GIR est important pour déterminer :

- > Si une personne âgée peut vivre en résidence, ou si elle doit se diriger vers un établissement médicalisé ;
- > Le montant du ticket jour en résidence ou en EHPAD ;
- > Si la personne âgée peut bénéficier ou non de l'APA (Aide Personnalisée à l'Autonomie, réservée aux personnes souffrant d'une perte d'autonomie évaluée en GIR 1, 2, 3 ou 4) ;
- > Le montant maximal de l'aide qui pourra être accordée, car l'APA ne peut pas dépasser un montant maximal, différent pour chaque GIR.

* à la date de rédaction du document (Avril 2024).

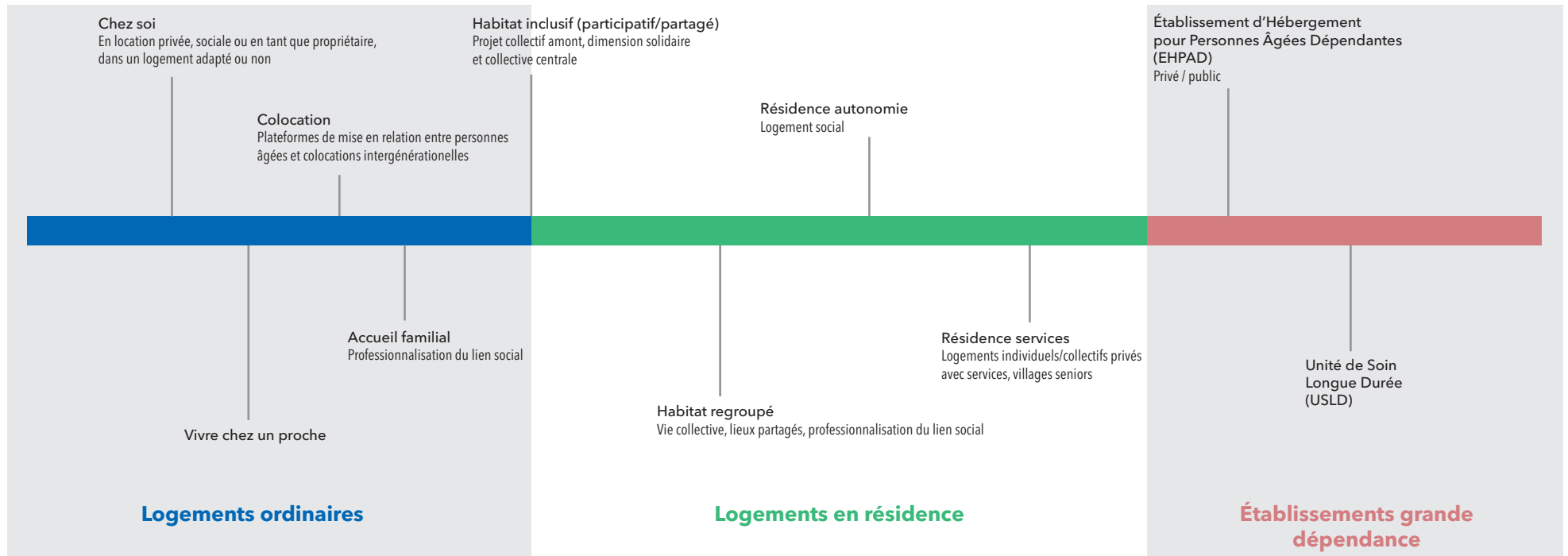
Hébergements médicalisés

Les EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) et USLD (Unité de Soins de Longue Durée) constituent cette dernière catégorie. Du fait de l'importance de la dimension de la prise en charge médicale, ce type d'hébergement est très strictement encadré. Ce cadre rigide ne laisse que peu de place aux innovations ou expérimentations. À ce jour, les EHPAD et USLD

demeurent les seules solutions d'hébergement pour les personnes très dépendantes nécessitant la présence quotidienne de personnel médical.

Au-delà de ces caractéristiques générales, chacune de ces formes de logement et d'hébergement est caractérisée par son prix, le degré de dépendance des personnes accueillies (voir encadré ci-contre), le niveau de service, la forme architecturale, etc.

Frise des typologies de logement et d'hébergement adaptées aux seniors



Logements ordinaires



Macrovector/FreePik

VIVRE CHEZ SOI

L'accompagnement à domicile

L'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) est une allocation versée par le Conseil départemental et destinée aux personnes âgées d'au moins 60 ans qui ont besoin d'aide pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne ou dont l'état nécessite une surveillance régulière. Il existe deux APA : l'APA à domicile (60 % des bénéficiaires) et l'APA en établissement. Dans l'Eure, par le biais de l'APA et d'autres allocations, 6300 personnes bénéficient d'une aide à domicile avec un financement du Département en 2021.

En 2015, la loi ASV (Adaptation de la Société au Vieillessement) prévoit notamment une réforme de cette allocation (élévation des plafonds de revenu, dispense de participation financière pour les plus pauvres), une meilleure reconnaissance et une valorisation du statut d'aidant, et le renforcement des droits des personnes âgées notamment en EHPAD.

Cette loi est le résultat d'un changement d'orientation dans les politiques publiques d'accompagnement du vieillissement. Le maintien à domicile est désormais la solution privilégiée pour les personnes âgées. C'est ce qu'on appelle le virage domiciliaire, par analogie avec le virage ambulatoire entamé par l'hôpital, et par opposition avec l'institutionnalisation qui repose sur l'accueil en établissement.

Vivre chez un proche

Les personnes âgées peuvent s'installer chez un proche en continuant de bénéficier normalement de l'APA. En cas d'installation durable ou définitive,

l'accueillant peut bénéficier d'une majoration du nombre de parts pour le calcul de l'impôt sur le revenu, ou d'une déduction du revenu imposable.

Un parent peut aussi prendre la décision de cesser ou de diminuer son activité professionnelle pour aider son proche en devenant son salarié. L'aidant qui devient salarié de son proche peut cumuler cette activité avec une autre activité professionnelle dans les conditions fixées par la loi.

Toutes les personnes âgées peuvent employer librement un membre de leur famille en tant qu'aide à domicile. Certaines d'entre elles bénéficient de l'APA, ce qui facilite la rémunération de l'aidant familial sans que celui-ci ne puisse être leur conjoint, leur concubin, ni leur partenaire de PACS.

L'adaptation du parc de logements au vieillissement

En France, une faible part du parc de logements est adaptée aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées. Des aménagements sont parfois nécessaires pour adapter le logement aux besoins singuliers de son occupant handicapé ou âgé. Un logement est ainsi dit adapté lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée et que celle-ci peut y vivre en toute autonomie.

L'accessibilité et l'adaptation ne sont pas synonymes. Est considéré comme accessible tout bâtiment d'habitation ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. La majorité des logements récents sont considérés comme accessibles

(seuls les bâtiments d'habitation neufs sont soumis à des obligations d'accessibilité).

Cependant, cela ne garantit pas pour autant une adéquation avec les besoins de son occupant. Un logement adapté répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires.

Des travaux d'adaptation d'un logement peuvent par exemple concerner un aménagement de salle d'eau ou de cuisine, la surélévation des WC, la mise en place d'un éclairage à détection de mouvement, etc.

Le vieillissement au sein de sa résidence principale reste le choix d'une très large majorité de seniors. Il existe donc un enjeu fort d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie.

Dans le parc social

À ce titre, les bailleurs sociaux développent une offre spécifique adaptée permettant de faciliter le quotidien des seniors. Par dérogation, et suite à l'adoption de la loi adaptation de la société au vieillissement, il est possible de réaliser des logements pour lesquels la commission d'attribution peut prioriser l'attribution de logements à des personnes en perte d'autonomie. De nombreux projets de logements sociaux adaptés aux personnes âgées ont été recensés sur le territoire de l'Agglo Seine-Eure. Au total, on compte près d'une dizaine de projets à la date de réalisation du document (en incluant les projets d'habitats regroupés), représentant entre 250 et 300 logements.

Dans le parc privé

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) encourage la réalisation de travaux d'amélioration des logements privés. Elle accorde des aides financières aux propriétaires occupants (en fonction de leurs revenus). Elle aide notamment les personnes âgées propriétaires à réaliser des travaux d'adaptation nécessaires pour continuer à vivre le plus longtemps possible chez elles (par exemple, l'installation d'un monte-escalier électrique ou d'une douche de plain-pied).

Comme pour l'APA, les plafonds et conditions d'accès aux aides de l'ANAH sont révisés pour permettre de mieux négocier le virage domiciliaire. À compter du 1^{er} janvier 2024, une aide unique à l'adaptation des logements, MaprimeAdapt', remplace trois aides qui coexistaient.

Cette prime s'adresse aux propriétaires occupants ou locataires du parc privé remplissant l'une des conditions suivantes :

- Être en situation de handicap justifiant d'un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50 % ;
- Avoir entre 60 et 69 ans et souffrir d'une perte d'autonomie précoce justifiant d'un niveau de GIR de 1 à 6 ;
- Avoir 70 ans et plus, quel que soit le niveau de dépendance ou d'autonomie.

Parallèlement, des projets privés comportant des logements aux caractéristiques compatibles avec les besoins des populations seniors (à proximité des commerces et du réseau de transport en commun) voient le jour. Ils constituent une offre nouvelle pour les seniors en recherche d'un logement adapté en accession. Les projets recensés sont localisés à Louviers dans le cadre de la recomposition urbaine de la rue du 11 novembre (300 logements en accession recensés).



©Pasja 1000/Pixabay

L'Agglo Seine-Eure agit pour l'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées afin qu'elles puissent y vivre dans de bonnes conditions. La Maison de l'Habitat a ainsi accompagné 205 ménages entre 2014 et 2023. Les principales réalisations sont la réfection du chemin d'accès entre la rue et le palier, l'installation de rampe d'accès et de monte escalier, la réfection complète de la salle d'eau (WC, douche...)

Logements ordinaires

LA COLOCATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

Au sein du parc ordinaire, au-delà du vieillissement à domicile ou chez un proche, de nouvelles solutions d'habitat se structurent, comme la colocation intergénérationnelle. La loi portant sur l'Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), promulguée fin 2018, a créé un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, entre jeunes et seniors. Ce contrat précise que le loueur doit avoir plus de 60 ans et le locataire moins de 30 ans, quelle que soit sa situation (étudiant, stagiaire, salarié, etc.). Dans le cadre de la cohabitation intergénérationnelle, la loi précise que le locataire peut rendre de menus services, à condition que cette collaboration se fasse sans lien de subordination et ne relève pas du Code du travail.

Le texte de loi souligne que la location ou la sous-location peut se faire gratuitement ou « moyennant une contrepartie financière modeste » qui est fixée « librement entre les parties ». D'après le réseau Cohabilis, le montant moyen d'une location intergénérationnelle s'élève à 214 euros par mois.



©Getty Images

Des exemples de colocation

Dans le cadre de la mise en place d'une colocation intergénérationnelle, différentes plateformes permettent de mettre en relation des jeunes de moins de 30 ans avec des seniors de plus de 60 ans.

Parmi celles-ci, Colibree propose deux types de cohabitation. D'une part, un jeune peut être accueilli par un senior en s'engageant à respecter des temps de présence au sein du logement. D'autre part, un jeune peut être accueilli par un senior en tant qu'aidant. Dans ce cas, une présence plus régulière ainsi qu'une aide quotidienne sont exigées.

La plateforme Colocation 40+ permet la mise en relation entre différents types de profils comme les parents isolés, les colocations entre femmes, entre étudiants, mais aussi les colocations intergénérationnelles.

Deux types de colocations intergénérationnelles sont proposées. La première permet au jeune d'être logé à titre gratuit chez le senior, en échange d'une présence quotidienne obligatoire, y compris pendant le week-end et les vacances.

La seconde permet au jeune d'être logé en échange d'une présence ponctuelle, accompagnée de quelques aides quotidiennes. Ce qui l'engage à verser 150 € mensuellement au senior.

L'association Begin'age propose également de la mise en relation pour des colocations intergénérationnelles. Au domicile du senior, un jeune de moins de 30 ans peut s'installer pour bénéficier d'un loyer plus attractif tout en aidant le senior à rompre avec l'isolement et l'aider à rester actif.



©Gettyimages

Logements ordinaires

L'ACCUEIL FAMILIAL

L'accueil familial est une alternative à la vie en collectivité et à la vie à domicile. Ce mode d'accueil permet à la personne âgée de vivre dans un environnement sécurisant et rassurant, au domicile d'un professionnel agréé par le Département de l'Eure. L'accueillant familial peut être une personne seule ou un couple.

Les accueillants familiaux reçoivent des personnes âgées et/ou des personnes handicapées chez eux. La personne âgée est accueillie et vit au rythme de la famille d'accueil et partage sa vie quotidienne (loisirs, sorties, préparation des repas...), ce qui lui permet une stimulation quotidienne et une rupture avec l'isolement.

Les accueillants familiaux peuvent accueillir des personnes seules ou en couple. Cette forme d'accueil est encore rare, mais la loi ASV du 29 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement vise à la développer.

La personne peut être accueillie à temps complet ou de façon temporaire (par exemple, en sortie d'hospitalisation ou pour permettre le répit de l'aïdant) ou séquentielle (par exemple, certains week-ends et pendant les vacances scolaires ou lors de la fermeture des établissements d'accueil).

DÉPARTEMENT DE
l'EURE
en Normandie

Devenir accueillant familial de personnes âgées
et adultes en situation de handicap,
pourquoi pas vous ?

Vous recherchez un métier riche en RELATIONS HUMAINES ?
Vous souhaitez partager votre quotidien familial ? Vous saurez ACCOMPAGNER UNE
PERSONNE de 60 ans ou une personne en situation de handicap dans son projet de vie ?
Vous souhaitez TRAVILLER À VOTRE DOMICILE ? Vous disposez d'un LOGEMENT avec une ou
plusieurs chambres disponibles ?

DEVEZ ACCUEILLANT FAMILIAL AGRÉÉ PAR LE DÉPARTEMENT DE L'EURE...

L'accueil familial est un mode d'hébergement minoritaire, même si le nombre d'accueillants progresse. Il est difficile de trouver des familles d'accueil, particulièrement en milieu urbain où le type de logements s'y prête moins. Dans l'Eure, 120 accueillants familiaux accueillent actuellement un peu plus de 200 personnes âgées et/ou personnes en situation de handicap. Le département de l'Eure forme et attribue l'agrément aux accueillants familiaux. Il effectue l'accompagnement et le contrôle des accueillants ainsi que le suivi médico-social des personnes accueillies*.

Les plateformes internet *Cette Famille* et *Bonjour senior* proposent de mettre en relation les personnes âgées avec des familles dans le cadre d'un accueil familial.



* Source : Département de l'Eure

Logements en résidence



Macrovector/Freepik

RÉSIDENCES SERVICES

Les résidences services sont destinées aux seniors indépendants en quête d'un environnement sécurisé et calme. Contrairement à l'habitat regroupé (voir p. 20) où la communauté tient une place importante, ici les résidents vivent de façon plus individuelle. Les résidences services se distinguent des résidences autonomie par un statut exclusivement privé et par leur mode de fonctionnement qui ne dépend pas du Conseil départemental.

Ce type de résidence propose des niveaux de services et de prix très hétérogènes. En moyenne les résidences services sont parmi les modes de logement les plus onéreux.

Une première génération de ce type d'offre avait déjà émergé dans les années 1990, mais sans connaître la même intensité de développement qu'aujourd'hui.

Cette croissance de l'offre peut s'expliquer par le vieillissement de la population, induisant une augmentation de la demande potentielle en logements adaptés aux seniors. De plus, les logements en résidence sont des produits convoités par les investisseurs. Cet attrait est renforcé par de nombreux avantages fiscaux : abattement forfaitaire, statut fiscal LMNP (Loueurs en Meublés Non Professionnels) et remise de TVA grâce à la loi Censi-Bouvard jusqu'en 2022.

Au sein de l'Agglo Seine-Eure

L'offre de logements en résidence services, actuellement quasi inexistante au sein de l'Agglo Seine-Eure, va connaître prochainement une augmentation significative de près de 250 logements.



La résidence services Mobicap située à Louviers est la première à voir le jour sur le territoire de l'Agglo Seine-Eure. Cet établissement propose à ses résidents des appartements individuels allant du T2 au T3 avec des services au choix (heures de ménage, portage de repas...). Cette résidence accueille des personnes âgées ainsi que des personnes ayant besoin d'un logement adapté (grande salle de bain, accès simplifié au logement...).

Un second établissement ouvrira ses portes en 2024 au cœur de la ville de Louviers. Le projet Villa Ginkgos, résidence Les Figuiers, réunit 116 logements modernes allant du T1 au T3 où les résidents pourront vivre et disposer de différents services au choix. Un autre projet de résidence services verra également le jour à Martot avec une centaine de logements.


Les projets Âges et Vie ou Cette Famille peuvent être classés dans cette catégorie. Ces colocations ou maisons partagées pour personnes âgées se trouvent à mi-chemin de nombreuses autres formes d'habitat. Elles se distinguent également par un coût moyen élevé, justifié par la présence de personnel 7 jours sur 7. Les établissements Âges et Vie comprennent généralement deux maisons accueillant chacune huit personnes, disposant d'une chambre individuelle et de parties communes. À Val-de-Reuil, l'établissement a pris la forme d'un immeuble de trois étages. Deux étages pour les résidents et un pour l'auxiliaire de vie présent 24 h/24.

Un projet Âges et Vie est en cours sur la commune de Courcelles-sur-Seine, cette fois-ci fondé sur le schéma de deux maisons.

Inventaire des résidences services au sein de l'Agglo Seine-Eure

Nom de l'établissement	Commune	Capacité en logements	GIR à l'entrée	Coût moyen par mois	Gestionnaire	Présence 24/24	Type de logement
Mobicap	Louviers	40	4-6	1 245 €	Mobicap	-	T2-T3
Les Figuiers	Louviers	116	5-6	1 300 € (T2)	Villa Ginkgos		T1 bis-T3
Âges et Vie	Val-de-Reuil	24	5-6	1 800 €*	Âges et Vie (Korian)		Chambre

Exemples de résidences services

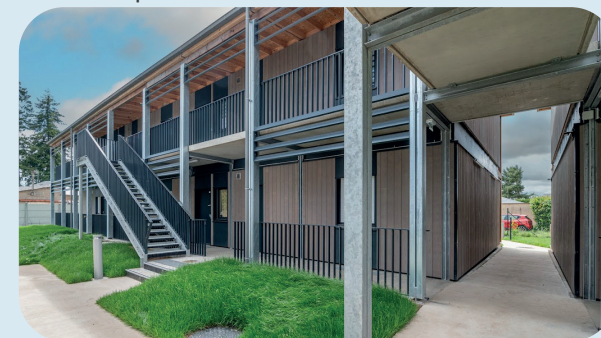
Nom de l'établissement	Commune (Dpt)	Capacité en logements	GIR à l'entrée	Coût moyen par mois	Gestionnaire	Présence 24/24	Type de logement
Les Girandières	Rouen (76)	170	4-6	2 000 €	Les Girandières	-	T1-T3
Les senioriales Village Senior	Pont-Aven (29)	46	4-6	à partir de 820 €	Cap résidences seniors	-	T3
Cette Famille	Echauffour (61)	8	4-6	1 700 €*	Cette Famille		Chambre

*de reste à charge

Cette Famille : La colocation seniors d'Echauffour est un projet de la structure Cette famille. Elle permet à 8 seniors de cohabiter dans une maison non loin du centre bourg de la commune. Les colocataires sont accompagnés par des assistants de vie et bénéficient du passage de professionnels de la santé, infirmiers ou médecins. Un assistant de vie est présent 24 h/24.

Village Senior : Il s'agit d'un ensemble de maisons individuelles au sein d'une résidence sécurisée par un portail et un gardien. Un club-house situé au sein de la résidence propose différentes activités et animations. On y retrouve également une piscine, un salon, un billard ainsi que des chambres d'accueil pour la famille.

Mobicap - Louviers



Les Figuiers - Louviers



Les senioriales - Pont Aven



Logements en résidence

RÉSIDENCES AUTONOMIE

La résidence autonomie est un mode d'hébergement collectif non médicalisé accueillant des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, mais qui ont besoin d'un cadre sécurisant et d'être aidées occasionnellement. Elle est pensée pour prévenir et ralentir la perte d'autonomie. En effet, les résidents peuvent continuer à vivre en complète autonomie tout en bénéficiant des services collectifs proposés comme la restauration, le ménage et les animations. Ce type d'établissement est souvent construit à proximité immédiate des commerces, des transports en commun et des services de la ville.

Le fonctionnement des résidences autonomie est encadré par la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale ainsi que par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation. C'est le Conseil départemental qui délivre l'autorisation de fonctionnement aux résidences autonomie. Il vérifie la qualité des prestations par des évaluations régulières qui doivent être réalisées par les établissements.

Parmi les gestionnaires de ce type d'établissement, on retrouve communément : des bailleurs sociaux, des associations, des CCAS (Centre Communal d'Action Sociale), des CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale) ou des communes. Ces résidences ont une vocation sociale, le coût du logement y est modéré. Les résidents peuvent y bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement), de l'APA voire de l'ASH (Aide Sociale à l'Hébergement) pour certaines.

Au sein de l'Agglo Seine-Eure

L'Agglo Seine-Eure dispose d'environ 350 logements répartis sur cinq établissements. Ces résidences ont pour la plupart été construites dans les années 70. Elles connaissent pour une grande majorité des problèmes de vétusté nécessitant des travaux de réhabilitation.

Les résidences qui n'ont pas fait l'objet de réhabilitation sont touchées par une vacance significative qui peut s'élever à 50 % dans les résidences autonomie de l'Agglo Seine-Eure. Il y a un véritable enjeu d'investissement et de réhabilitation de ces structures qui permettent aux personnes âgées aux revenus modestes de se loger dans un cadre sécurisant à moindre coût.

Au sein de l'Agglo Seine-Eure, la résidence Les Pins fait figure d'exemple pour un certain nombre d'autres résidences autonomie du département. C'est notamment grâce à un portage politique fort que le projet de réhabilitation de la résidence autonomie Les Pins a pu voir le jour.

Inventaire des résidences autonomie au sein de l'Agglo Seine-Eure

Nom de l'établissement	Commune	Capacité en logements	GIR à l'entrée	Coût moyen par mois	Gestionnaire	Présence 24/24	Type de logement
Cygnes et Flamants	Gaillon	71	5-6	450 €	CCAS Gaillon	-	Studio-T3
Edmond Bliard	Val d'Hazey - Aubevoye	30	5-6	390 €	CCAS Aubevoye	-	Petites maisons
L'Espagnes	Val-de-Reuil	80	5-6	525 €	CCAS Val-de-Reuil	-	T1-T3
Résidence du Parc	Louviers	108	5-6	435 €	CCAS Louviers	-	Studio-T2
Les Pins	Pont-de-l'Arche	56	5-6	580 €	CCAS Pont-de-l'Arche	-	T1 bis-T2

Au-delà de la réhabilitation et de l'agrandissement des logements conformes au souhait des futurs locataires (du T1 vers le T1 bis), la résidence autonomie Les Pins accompagne son projet d'un volet intergénérationnel et inclusif. La résidence de Pont-de-l'Arche ouvre certains de ses logements aux jeunes travailleurs. D'autres logements sont quant à eux réservés aux personnes souffrant d'un trouble du spectre autistique.

D'une manière générale, les nouvelles résidences autonomie sont pensées dès leur création de manière inclusive. Il s'agit de permettre aux personnes âgées de se sentir valorisées et respectées et de lutter contre l'isolement social.

Les Pins - Pont-de-l'Arche



Les Pins - Pont-de-l'Arche (après rénovation)



Logements en résidence

L'HABITAT INCLUSIF

L'habitat inclusif est ouvert à toute personne qui souhaite faire le choix de vivre dans un logement autonome tout en partageant des moments collectifs avec les autres habitants. Il n'existe pas de critères requis pour y habiter (pas de niveau de GIR spécifique pour les personnes âgées, pas d'orientation de la Maison Départementale des Personnes Handicapées). Les habitants peuvent être locataires, co-locataires ou propriétaires. Ils sont peu nombreux 5-10 habitants en moyenne, sans que ce chiffre ne soit restrictif.

La loi Elan reconnaît l'habitat inclusif à partir de 2018 et ouvre ce type de logement à des financements spécifiques. L'habitat inclusif est systématiquement assorti d'un projet de vie sociale et partagée. C'est ce qui le différencie des autres formes d'habitats résidentiels. Un cahier des charges national est défini au sein d'un arrêté ministériel, publié le 24 juin 2019. À l'heure actuelle, peu d'habitats inclusifs sont en fonctionnement. Toutefois, le nouveau cadre juridique conféré par la loi Elan ainsi que la nécessité pour les bailleurs sociaux de développer des formes d'habitat adapté au vieillissement démographique devraient contribuer à l'essor de l'offre en habitat inclusif dans les prochaines années.

HABITAT PARTAGÉ ET PARTICIPATIF

L'habitat partagé et/ou participatif est un modèle voisin de l'habitat inclusif, mais qui se destine à des publics généralement plus autonomes. Toutefois, l'habitat partagé et participatif ne bénéficie pas du même cadre réglementaire que l'habitat inclusif, il est encadré par la loi ALUR (loi pour l'accès au


logement et un urbanisme rénové) de 2014. C'est une forme de conception et d'usage de l'habitat qui vise à impliquer un groupe d'habitants dans la conception et la gestion de leur logement.

La dynamique collective au sein du groupe d'habitants, qui est le fondement de l'habitat participatif, est un cadre propice à la mixité sociale et générationnelle. Pour les plus âgés, comme pour le reste des habitants, l'habitat participatif facilite le lien social et permet de limiter les situations d'isolement.

Un projet d'habitat participatif intègre les habitants à la définition du projet en amont de sa réalisation (composition architecturale et des parties communes, choix des typologies de logement, aménagements intérieurs). Comme l'habitat inclusif, il se construit autour d'un projet de vie sociale central. Le collectif d'habitants a également pour rôle de définir un projet de vie (charte) et les modalités de fonctionnement (règlement intérieur, méthode d'intégration des nouveaux habitants...).

Les projets d'habitat participatif peuvent être sous maîtrise d'ouvrage d'un organisme HLM et inclure du locatif social et/ou de l'accession sociale à la propriété. Dans ce cas, les procédures d'attribution doivent s'articuler avec le processus de constitution du collectif du projet. À court terme (2025), un projet d'habitat participatif d'une vingtaine de logements va sortir de terre à Louviers. Le projet comporte des logements locatifs sociaux en accession. Il est porté par les bailleurs sociaux Siloge et Habitat Coopératif de Normandie.

Exemples d'habitat inclusif et partagé

Nom de l'établissement	Commune (Dpt)	Capacité en logements	GIR à l'entrée	Coût moyen par mois	Gestionnaire	Présence 24/24	Type de logement
Résidence du bois	Duclair (76)	20	-	500 €	Logéal RES-SEP France Parkinson		App.
Le Jardin sur le toit	La Réole (33)	11	-	location coopérative*	Gironde Habitat	-	App.
Îlot Effel	Malaunay (76)	9	-	-	Héberge de Seine	-	App.

* Le locataire contribue au financement de la construction, ce qui lui permet d'acquérir un droit au bail cessible et transmissible sous la forme de parts sociales de la coopérative. Il paie un loyer correspondant aux charges d'exploitations et au remboursement des emprunts contractés. (Mémoire de l'ENSAP)

Résidence du bois : Ce projet d'habitat inclusif a vu le jour grâce à une dynamique partenariale (EHPAD, bailleur social...) à destination de personnes âgées atteintes de la maladie de Parkinson et de la sclérose en plaques. Dix appartements au sein de la résidence de 39 logements leur sont réservés ainsi qu'un espace de vie commun. Les habitants construisent ensemble leur projet d'habitat.

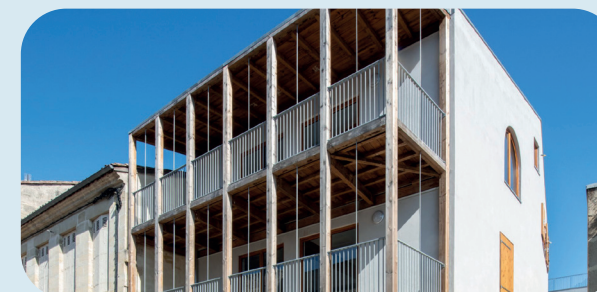
Le Jardin sur le toit : La résidence intergénérationnelle regroupe 11 logements allant du studio au 5 pièces. Ce projet d'habitat participatif consiste à positionner l'habitant au cœur de la création de son lieu de vie. L'objectif est d'apporter un nouveau dynamisme au centre-bourg de la commune.

Îlot Effel : Réhabilitation de l'ancienne école maternelle de Malaunay en 9 appartements pour un projet d'habitat participatif intergénérationnel. L'objectif est de lancer un des premiers projets d'habitat partagé sur le territoire en favorisant la sobriété foncière par l'utilisation de bâtiments existants. Tout comme les projets ci-dessus, les habitants profitent d'un appartement privatif ainsi que de pièces communes pour se réunir, et d'un jardin.

Résidence du bois - Duclair



Jardin sur le toit - La Réole



Îlot Effel - Malaunay



Logements en résidence

HABITAT REGROUPÉ

Ce type d'habitat est conçu pour favoriser les moments d'échanges et de vie en commun. Il s'agit de regroupements de petites maisons avec jardin ou appartements conçus pour les personnes à mobilité réduite et situés à proximité des centres-villes. Lorsqu'il s'agit de logements individuels, ce sont généralement des maisons mitoyennes et tournées vers un square intérieur. Ces opérations sont majoritairement initiées par des bailleurs sociaux et offrent la garantie de loyers souvent abordables. Les espaces de vie en commun, ainsi que la garantie d'un lien social et d'un environnement sécurisé, caractérisent ces opérations de logements regroupés.

Le béguinage moderne est une forme emblématique de l'habitat regroupé. Des bailleurs sociaux s'inspirent du modèle des béguinages et construisent des ensembles immobiliers spécialement conçus pour accueillir des habitants âgés. Ce sont souvent de petits ensembles pavillonnaires de plain-pied. Les béguinages se composent en moyenne de 10 à 20 logements privatifs en location ou en propriété. Ces logements sont conçus pour des personnes vieillissantes ayant des difficultés de mobilité.

Au sein de l'Agglo Seine-Eure

On trouve sur le territoire de l'agglomération un exemple de lotissement Papy Loft à Louviers.

Le Papy Loft est un modèle de logement social très proche du modèle des béguinages. Développé pour la première fois en Basse-Normandie en 2005, le Papy Loft propose un habitat locatif social de plain-pied adapté au vieillissement. Comme pour le béguinage, les pavillons du Papy Loft de type T2 ou T3 sont disposés autour d'un espace central partagé (place, square, jardin).

De plus, une pièce commune (ou club) prolonge les fonctions collectives du jardin et offre un lieu de vie pour recevoir sa famille ou ses amis, qu'ils soient ou non résidents du Papy Loft.

Inventaire d'habitat regroupé au sein de l'Agglo Seine-Eure

Nom de l'établissement	Commune	Capacité en logements	GIR à l'entrée	Coût moyen par mois	Gestionnaire	Présence 24/24	Type de logement
Les Tournesols (Papy Loft)	Louviers	10	5-6	450 €	Plaine Normande	-	App.

Exemples d'habitat regroupé

Nom de l'établissement	Commune (Dpt)	Capacité en logements	GIR à l'entrée	Coût moyen par mois	Gestionnaire	Présence 24/24	Type de logement
Béguinage	Montmorillon (86)	26	5-6	574 €	Vivre en béguinage	-	Maison

Béguinage à Montmorillon : ces 26 logements de plain-pied mitoyens allant du T2 au T3 sont tournés vers une cour intérieure commune. Ce type d'habitat permet aux personnes âgées de vivre chez elles, dans un logement adapté, tout en bénéficiant d'espaces de vie partagés et d'une vie sociale à proximité.

Les Tournesols - Louviers



Béguinage - Montmorillon



Établissements de grande dépendance



LES EHPAD (ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES)

L'EHPAD est une solution d'hébergement à destination des populations en perte d'autonomie ayant besoin d'aide et de soins. Pour être admise en EHPAD, la personne âgée doit avoir au moins 60 ans et avoir besoin de soins et d'aide quotidiens pour les actes de la vie courante. Sous certaines conditions, elle peut obtenir des aides pour régler les frais facturés par l'EHPAD.

Il existe une différence significative de coût entre les EHPAD commerciaux et les EHPAD publics ou associatifs. En 2023 dans l'Eure, le coût moyen par mois, d'une chambre pour un GIR 5 est de 3 050 € dans un EHPAD commercial, contre 2 030 € dans un EHPAD public.

Actuellement, l'offre en EHPAD semble correspondre aux besoins dans l'Agglo Seine-Eure, la situation est moins tendue qu'il y a quelques années. C'est le résultat d'une entrée en EHPAD de plus en plus tardive, couplée à une certaine méfiance vis-à-vis de la vie en institution (scandales ORPEA, Repotel).

Cette entrée plus tardive signifie également que le niveau de dépendance et de prise en charge médicale des résidents est beaucoup plus important qu'il y a 10 ans.

La très forte progression du vieillissement, notamment la progression de la tranche des personnes de plus de 80 ans, implique de rester vigilant et réactif sur l'adéquation de l'offre d'hébergement médicalisé avec les besoins des populations très dépendantes, besoins auxquels le développement du logement adapté et des résidences dédiées ne peut pas répondre.

Inventaire des EHPAD au sein de l'Agglo Seine-Eure

Nom de l'établissement	Commune	Capacité en logements	GIR à l'entrée	Coût moyen* par mois	Gestionnaire	Présence 24/24	Type de logement
Korian (privé)	Louviers	90	1-6	3 400 €	Korian	+	Chambre
Les Jardins d'Iroise de Tosny (privé)	Les Trois Lacs	150	1-6	3 200 €	Iroise Bellevie	+	Chambre
Les Rivières (privé)	Le Vaudreuil	98	1-6	2 745 €	SAS Themis Les Rivières	+	Chambre
Julien Blin (public)	Pont-de-l'Arche	92	1-6	2 050 €	EPMS Pont-de-l'Arche	+	Chambre
4 Saisons (public)	Louviers	70	1-6	2 000 €	CHI Elbeuf Louviers	+	Chambre
Les Rives Saint-Taurin (public)	Louviers	226	1-6	1 892 €	CHI Elbeuf Louviers	+	Chambre

* Ce prix est calculé sur la base du prix pour une chambre seule, hors aides publiques (Aide sociale à l'hébergement, aides au logement et APA)

Les Jardins d'Iroise - Les Trois Lacs



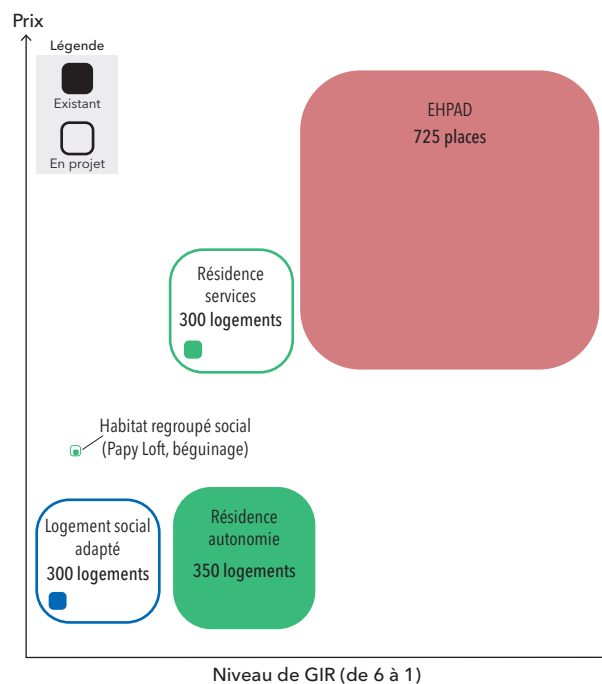
Les Rivières - Le Vaudreuil



Conclusion

En dehors du parc de logements ordinaires, les solutions de logements pour les personnes âgées sont quantitativement dominées par les résidences autonomie et les résidences services. Les résidences autonomie constituent en capacité d'accueil l'offre la plus importante du territoire. Elles s'adressent à des populations aux revenus modestes. Leur nombre ne devrait pas augmenter à court terme. Les résidences services connaissent une croissance significative en trois projets. En raison de leurs coûts élevés, elles ne peuvent répondre qu'aux plus aisés.

Offre actuelle et en projet de logements et d'hébergements pour personnes âgées dans l'Agglo Seine-Eure

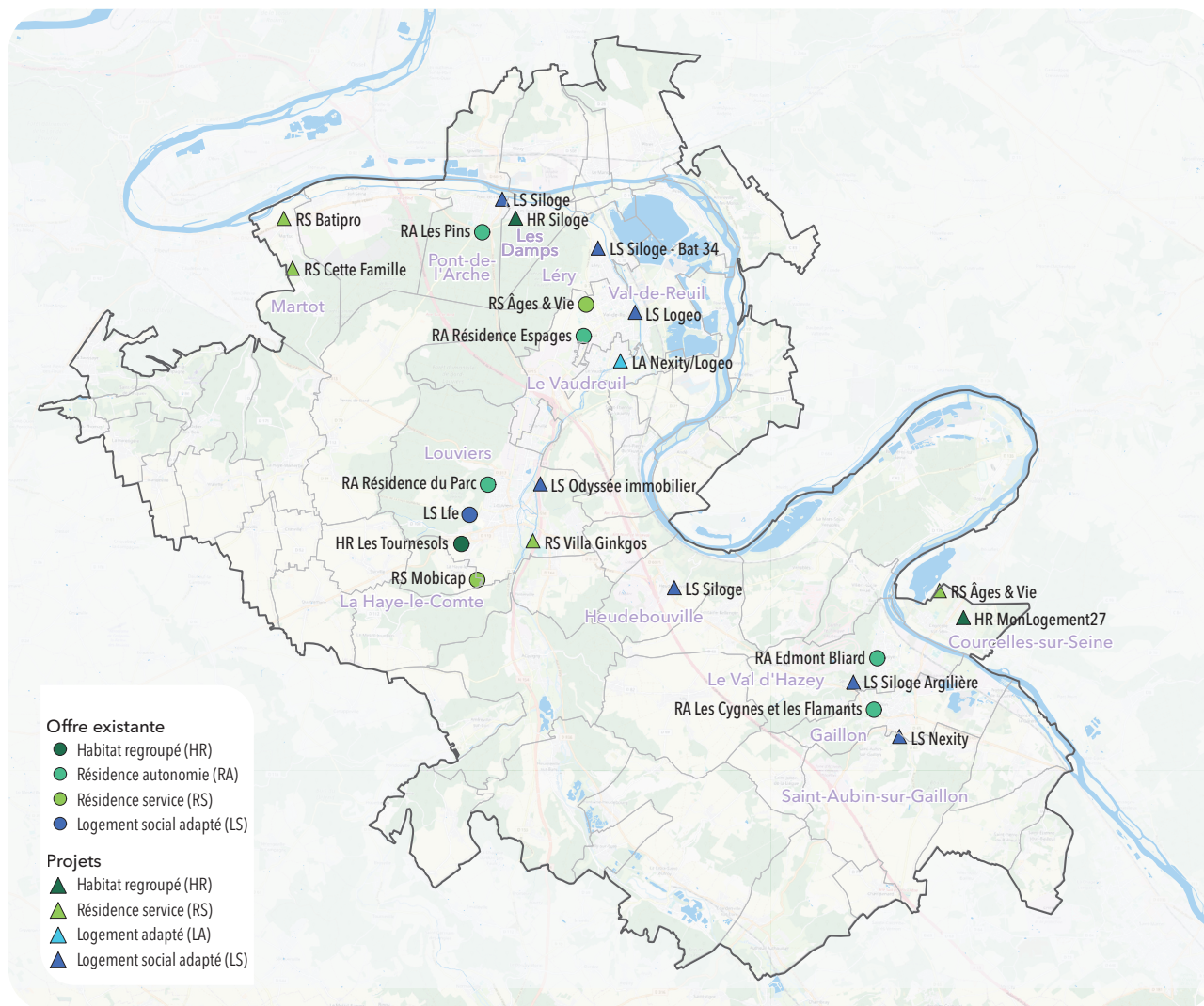


Dès lors, le territoire est confronté à six enjeux :

- L'adaptation du parc de logements ordinaires, dans la mesure où le vieillissement au sein du domicile familial est le mode de logement le plus usité par les personnes âgées.
- La production, au sein du parc de logements ordinaires, de logements en location, mais aussi en accession à la propriété adaptés aux modes de vie et aux besoins des seniors.
- Renforcer l'adaptation du parc locatif social et la stratégie territoriale d'attribution auprès des publics seniors.
- L'attractivité des résidences autonomie, notamment du point de vue des typologies de logement et de la mixité des publics accueillis.
- Le développement de l'offre en résidence services, à tempérer, au regard des niveaux de ressources de la population, à moins que le public visé soit extérieur au territoire.
- Le maillage du territoire par de plus petites unités d'habitat regroupé et/ou inclusif, notamment dans les espaces de vie qui ne disposent actuellement pas d'offre et ne connaissent aucun projet à court terme.

Les typologies de logement et d'hébergement proposées par les acteurs publics et privés évoluent très rapidement et des formats hybrides croisant les caractéristiques des catégories présentées dans ce panorama émergent. Ce dynamisme « créatif » est une opportunité pour le territoire, afin qu'il développe une offre diversifiée et adaptée aux spécificités de chacun de ses secteurs.

Offre existante et projets de logements à destination des personnes âgées, en date d'avril 2024

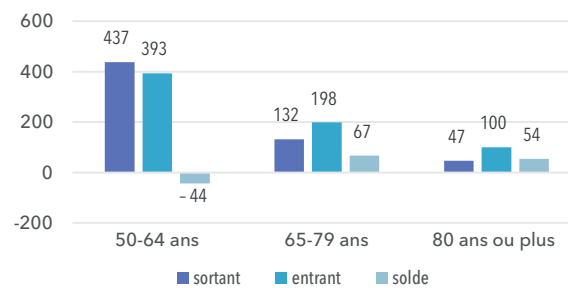


Annexes

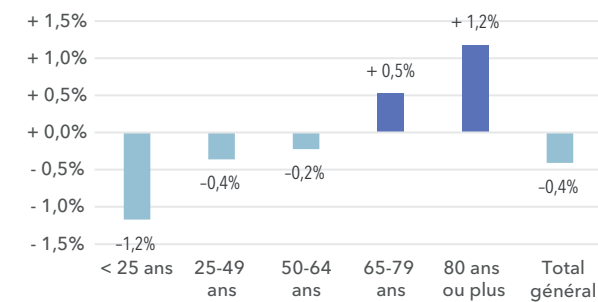
GROUPE	NIVEAU D'AUTONOMIE
GIR 1	Nécessite une aide en permanence
GIR 2	Nécessite une prise en charge pour la plupart des activités
GIR 3	Nécessite une aide pour les soins corporels plusieurs fois par jour
GIR 4	Nécessite une aide pour la toilette, l'habillage, voire les repas
GIR 5	Nécessite une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
GIR 6	Est autonome

STATISTIQUES COMPLÉMENTAIRES

Mobilités résidentielles sur un an en lien avec l'Agglo Seine-Eure

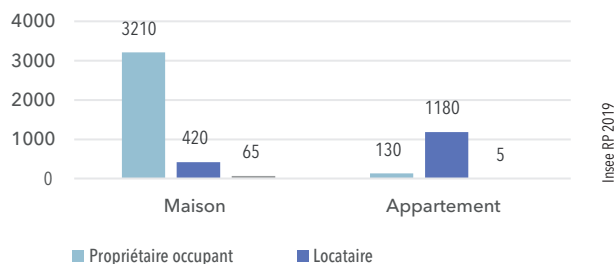


Taux de migration nette par tranche d'âge sur un an

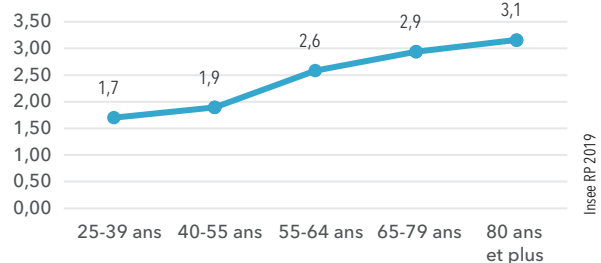


(Insee RP 2019)

Les seniors vivant seuls : types de logements et statuts d'occupation



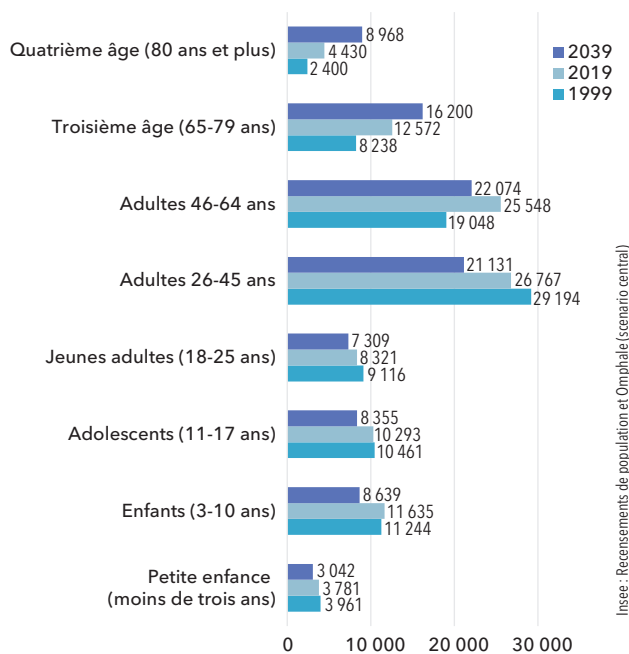
Nombre moyen de pièces par personne selon l'âge de la personne de référence du ménage



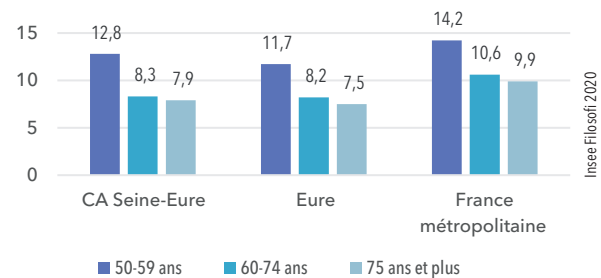
POUR ALLER PLUS LOIN

<https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/>

Évolutions passées et projetées de la structure par âge de la population



Taux de pauvreté selon l'âge de la personne de référence du ménage



Annexes



LES UNITÉS DE SOIN LONGUE DURÉE

Les unités de soins longue durée, encore souvent appelées «longs séjours», sont des services sanitaires généralement rattachés au secteur hospitalier. Elles ont vocation à assurer l'hébergement des personnes âgées ayant perdu leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance et des soins médicaux constants.

Les moyens médicaux qui y sont mis en œuvre sont plus importants que dans un EHPAD.

Le prix de la journée se décompose en un tarif «hébergement» (à la charge de la personne âgée ou de sa famille ou de l'aide sociale dans les établissements habilités), un tarif «soins» (à la charge de l'assurance maladie) et un tarif «dépendance» (en partie pris en charge par le Conseil départemental au travers de l'APA), de même que pour les EHPAD.

Exemples d'unités de soin longue durée

Nom de l'établissement	Commune (Dpt)	Capacité en logements	GIR à l'entrée	Coût moyen par mois	Gestionnaire	Présence 24/24	Type de logement
Centre hospitalier Verneuil sur Avre	Verneuil-sur-Avre (27)	36	1-6	2 200 €	CH Verneuil-sur-Avre	 	Chambre

Situé au sein d'un établissement neuf et proche du centre-ville, le service USLD de la résidence La Vernoline, d'une capacité de 36 lits, possède des chambres spacieuses et tout confort permettant aux résidents d'apporter des effets personnels s'ils le souhaitent.

Des animations quotidiennes et des sorties sont proposées. Le bien-être de chacun, le respect du rythme et des habitudes de vie des résidents sont les moteurs de la prise en charge de soins, assurée par un personnel qualifié.

Les prestations comprises dans le prix de la journée sont l'entretien et l'identification du linge, la télévision, les produits d'incontinence, les consultations du médecin traitant, les traitements.

Centre hospitalier - Verneuil-sur-Avre



Cabinet d'architecture O2P

Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure
101, boulevard de l'Europe – 76100 Rouen
Tél : 02 35 07 04 96
Courriel : contact@aurbse.org – Site : www.aurbse.org