

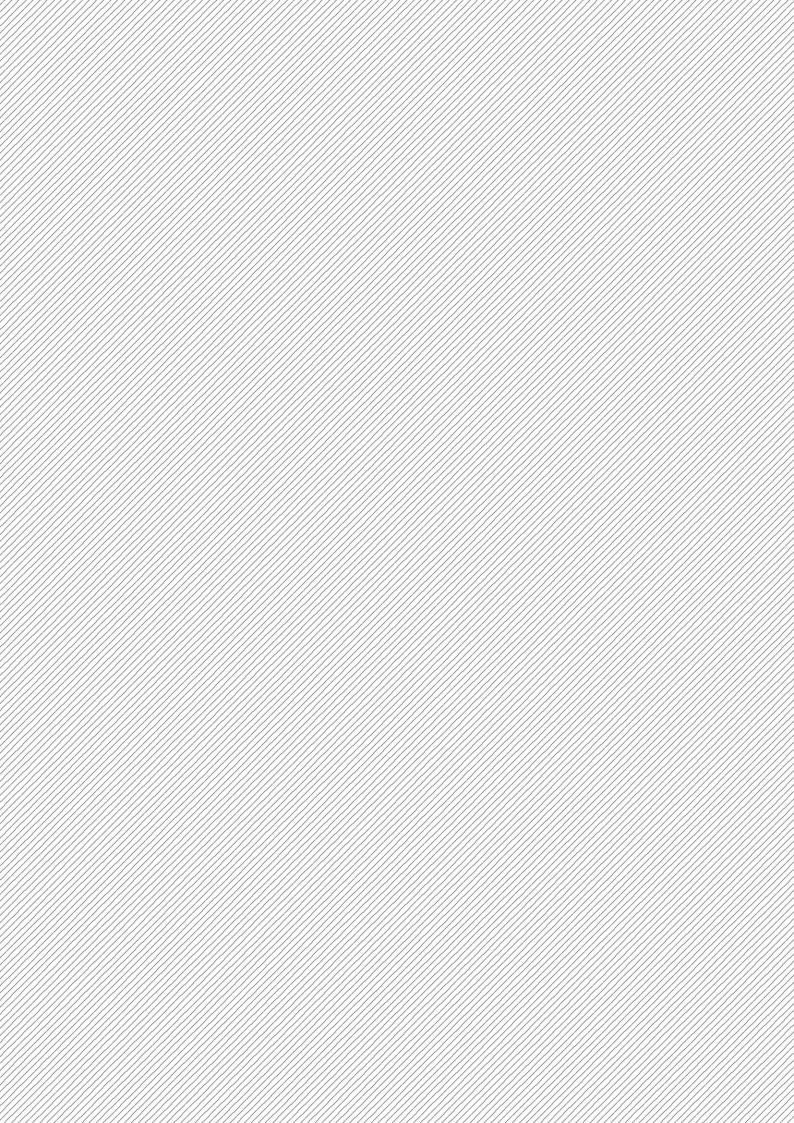
DECEMBRE 2021

HABITAT SENIORS

ANGERS LOIRE METROPOLE







SOMMAIRE

Introduction	5
Contexte national	6
Les seniors d'Angers loire métropole	7
Quelques chiffres clés	7
Enquête habitat seniors	9
La méthodologie mise en place	9
Les répondants par commune	10
Le profil des répondants	11
Logement actuel	12
Et si vous envisagiez de déménager ?	14
Comment choisir son logement senior ?	21
Les freins à un emménagement dans une offre dédiée	26
Des seniors majoritairement en bonne santé et autonomes	30
Des seniors majoritairement mobiles	32
La crise sanitaire a renforcé le sentiment de solitude des seniors	33
Synthèse des acteurs rencontrés	34
« Le maintien à domicile » : souhait majoritaire des seniors.	34
Anticiper les besoins des seniors	35
Offres d'habitat senior traditionnelles et alternatives	38
Benchmark	40
Quelques propos liminaires sur l'habitat intermédiaire dédié aux personnes âgées	40
Présentation succincte des 3 formes d'habitat intermédiaire	41
Habitat participatif	42
VOISIN'AGES : coopérative d'habitants	42
Habitat inclusif	44
CAPA ISALIA : Colocation accompagnée pour seniors	44
Les maisons passerelles	46
Le Messager : Résidence intergénérationnelle	48
Habitat partagé	50
La maison groupée de Fontaine-Guérin	50
Béguinage Saint-Vincent	52
Autres	54
Vis l'âge : résidence seniors abordable	54
Plus Ioin	56
La Longère à Mordelles (Ille et Vilaine)	56
Maison Hacoopa dans le quartier du petit Chantilly à Orvault (Loire-Atlantique)	57
L'Archipel : résidence intergénérationnelle innovante à Lanester (Morbihan)	57
Le "papy loft" (Seine-Maritime)	58
Village landais alzheimer : Evolution de l'offre « traditionnelle »	58
Annexes	59
Données Insee 2017	59
Liste des acteurs rencontrés	61

INTRODUCTION

A la demande d'Angers Loire Métropole, l'Agence d'urbanisme de la région angevine s'est vu confier la réalisation d'une enquête visant à connaitre les besoins et aspirations des personnes de 55 ans et plus et à identifier l'actuelle offre de logements adaptés.

13 communes d'Angers Loire Métropole se sont portées volontaires pour proposer à leurs habitants de 55 ans et plus une enquête en ligne.

Des entretiens ont également été menés auprès des maires et/ou adjoints et services compétents (CCAS, services d'urbanisme...) des communes volontaires. Ces rencontres ont été organisées afin de connaître les perceptions et besoins des personnes âgées en matière de logement à court et moyen terme, mais également la projection des élus ou acteurs concernant leur territoire en matière de développement d'une politique de logement destinée aux personnes âgées et/ou d'offre de services pour leur population vieillissante.

De plus, un inventaire de l'offre existante sur le territoire d'ALM a été réalisé afin de disposer d'une vision globale de l'offre et des projets en cours. La cartographie de l'offre est un des éléments sur lequel les élus décisionnaires pourront s'appuyer pour proposer le développement d'une offre complémentaire plus en adéquation avec les besoins et aspirations des ménages âgés au cours des 10 prochaines années.

Enfin, un benchmark ciblé a été réalisé au regard des résultats issus des données de l'enquête en ligne et des différents entretiens réalisés.

CONTEXTE NATIONAL

Vieillissement et gérontocroissance : deux phénomènes distincts¹

Le vieillissement est une notion relative liée à des effets démographiques affectant l'ensemble des classes d'âge : il met en évidence l'évolution du poids relatif des personnes âgées par rapport aux autres groupes d'âge. Un territoire peut ainsi être vieillissant même sans augmentation du nombre de personnes âgées, si les jeunes en partent.

Il importe donc de bien différencier la notion de vieillissement de l'évolution du nombre de personnes âgées à proprement parler – appelée gérontocroissance, qui est une mesure absolue, utile pour apprécier l'augmentation des besoins de cette population sur un territoire.

Près de 13,2 millions de personnes de 65 ans ou plus vivent en France en 2018, soit 19,8% de la population. Le nombre et la part de personnes âgées sont en constante augmentation depuis 1968 ; augmentation dont le rythme s'est accéléré à la fin des années 2000.

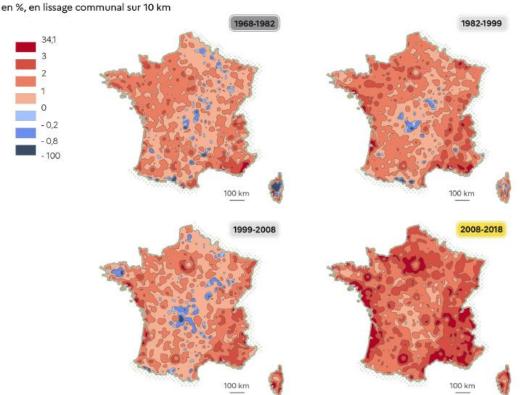
Pendant la période 2008-2018, le taux d'évolution annuel moyen des 65 ans ou plus est en effet inédit et dépasse pour la première fois le seuil des + 2% par an. Ce phénomène s'explique principalement par l'arrivée aux âges de la retraite des générations issues du baby-boom, conjuguée à l'augmentation de l'espérance de vie à la naissance des Français qui est passée, entre 1968 et 2020, de 67,8 ans à 79,1 ans pour les hommes et de 75,2 ans à 85,3 ans pour les femmes.

France:

13,2 millions de personnes de 65 ans ou plus en 2018, soit 19,8% de la population française

Une gérontocroissance de plus en plus prononcée dans les couronnes des grands pôles et les littoraux

Taux d'évolution annuel moyen de la population âgée de 65 ans ou plus



O POUR MIEUX COMPRENDRE

Les cartes lissées reposent sur le calcul de potentiels (ici de Stewart) et permettent de représenter une information géographique en s'affranchissant de tout maillage territorial.

¹ https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/kiosque/rapport-2021-2022-territoires-et-transitions-enjeux-demographiques

LES SENIORS D'ANGERS LOIRE METROPOLE

Le vieillissement de la population notamment dû à l'arrivée des baby-boomers à l'âge de la retraite contraint les territoires à se saisir de la question du vieillissement pour pouvoir répondre à leurs futurs besoins. Depuis quelques années, les aspirations des seniors ont évolué, ceux-ci étant de plus en plus autonomes.

La tendance majoritaire est l'envie de rester vivre à son domicile actuel, mais cela est dans certains cas impossible puisque les logements ne sont pas toujours adaptés. Afin de répondre aux différentes aspirations, et besoins des seniors, les territoires s'emparent de cette problématique afin de penser l'adaptation des logements, et envisager de nouvelles formes d'habitats plus adaptées.

Les seniors se différencient par leur âge selon lesquels les envies et les besoins diffèrent :

- 55-64 ans: Des seniors très majoritairement en activité professionnelle, totalement indépendants et mobiles. Ils sont très souvent sollicités par leurs ascendants et constituent la plus grande partie des aidants. Plus de 35 000 en 2017, leur nombre serait stable en 2037 selon le scénario central de l'INSEE.
- 65-74 ans : Cette première génération de « papyboomers » occupe son logement sans difficulté. Ils ont une mobilité élevée. Près de 28 000 en 2017, leur nombre augmenterait de 5 000 d'ici 2037 selon le scénario central de l'INSEE.
- 74-84 ans : Mobiles et souvent autonomes, les premiers signes d'alternation physique peuvent apparaitre. L'implication des personnes dans des activités s'atténue. Près de 17 000 en 2017, leur nombre augmenterait de plus de 11 000 d'ici 2037 selon le scénario central de l'INSEE.
- Plus de 85 ans : Population principalement féminine qui nécessite une aide pour les tâches quotidiennes. La recherche d'une offre adaptée au vieillissement ou le maintien au domicile à travers la mobilisation de services d'accompagnement devient bien souvent nécessaire. Près de 9 800 en 2017, leur nombre augmenterait de plus de 7 000 d'ici 2037 selon le scénario central de l'INSEE.

Avec la perte d'autonomie, la question de l'accès à une structure d'hébergement spécialisé se posera fortement dans les prochaines années. (Fin 2015, 728 000 personnes fréquentent un établissement d'hébergement pour personnes âgées ou y vivent. L'âge moyen est de 85 ans et 9 mois, contre 85 ans en 2011 - https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/er1015.pdf.)

Quelques chiffres clés

2017	ALM	Maine et Loire	France Métropolitaine
Part des 55 et plus dans la population	30,2%	31,4%	32,2%
	55-64 ans : 39%	55-64 ans : 39%	55-64 ans : 39%
Tranche d'âge	65-74 ans : 31%	65-74 ans : 30%	65-74 ans : 32%
(55 ans et plus)	75-84 ans : 19%	75-84 ans : 20%	75-84 ans : 19%
	Plus de 85 ans : 11%	Plus de 85 ans : 11%	Plus de 85 ans : 10%
Genre	Femmes: 57%	Femmes : 55%	Femmes : 55%
(55 ans et plus)	Hommes: 43%	Hommes: 45%	Hommes: 45%
Mode de cohabitation	Couple : 64%	Couple : 67%	Couple: 63%
(55 ans et plus)	Seul : 29%	Seul : 26%	Seul : 28%

89 574

Le nombre de 55 ans

Soit 30,2% de sa

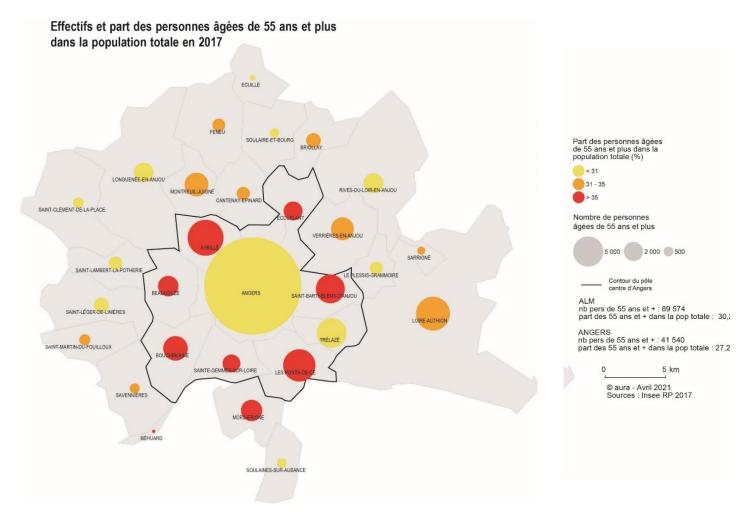
population globale

et plus en 2017

©aura juillet 2021 – Source: INSEE, RP 2017

Angers Loire métropole compte 89 574 personnes âgées de 55 et plus en 2017, soit 30,2% de sa population globale. Cette part est plus faible que celle du Maine-et-Loire et de la France métropolitaine, respectivement de 31,4% et 32,2%.

La répartition des 55 et plus n'est pas homogène sur le territoire d'ALM, on dénombre un nombre important de seniors notamment sur les communes de la première couronne, phénomène dû à la première phase de périurbanisation dans les années 1970.



Cf. tableau en annexe

ENQUETE HABITAT SENIORS

La méthodologie mise en place

À la suite d'un questionnaire de mobilisation adressé à l'ensemble des communes d'Angers Loire Métropole, 13 communes se sont engagées en acceptant de proposer à leurs seniors de participer à une enquête :

- Angers
- Verrières-en-Anjou
- Longuenée-en-Anjou
- Ecouflant,
- Sarrigné
- Montreuil- Juigné
- Soulaines-sur-Aubance
- Avrillé
- Sainte-Gemmes-sur-Loire
- Savennières
- Saint-Barthélemy-d'Anjou
- Saint-Clément-de-la-Place
- Saint-Martin-du-Fouilloux

Celle-ci s'est déroulée entre le 12 janvier et le 21 avril 2021.

L'enquête a fait l'objet d'une publicité auprès des médias locaux dans l'objectif d'augmenter sa diffusion (Ouest France et Courrier de l'Ouest du 22 janvier 2021)

Le questionnaire était disponible sous deux formats :

- Numérique: L'enquête a été diffusée sur internet (sites des mairies de chaque commune, plateforme de l'AURA, site d'Angers Loire Métropole). Le CCAS de la ville d'Angers a également fait contribuer les bailleurs sociaux dans la diffusion en transférant par l'intermédiaire d'un mailing le questionnaire à leurs locataires. Les associations locales travaillant avec le CCAS d'Angers ont également été mobilisées dans la promotion de l'enquête.
- Papier: Le questionnaire a été diffusé par les services du CCAS d'Angers (service de soutien à domicile après des bénéficiaires, espaces seniors). L'enquête était également disponible dans les bibliothèques municipales de la ville d'Angers (principalement dans les bibliothèques: Toussaint et Saint-Nicolas)

Le questionnaire est organisé autour de 6 grands axes :

- Qui sont-ils?
- Où ? (Où habitent-ils actuellement ? Dans quel type de logement habitent-ils ? etc.)
- S'ils envisageaient de déménager ? (Les raisons, leurs attentes vis-à-vis de leur futur logement, etc.)
- Comment choisiraient-ils leur logement senior ?
- Quel est leur état de santé actuel ?
- Combien de déplacements font-ils en moyenne par jour et quel est leur mode de transport le plus utilisé ?

Un contexte peu favorable à l'enquête

696 enquêtés ont répondu au questionnaire sur l'ensemble des 13 communes, représentant seulement 1% de la population globale des 55 et plus. Cette faible mobilisation s'explique principalement par la cyberattaque dont la ville d'Angers et Angers Loire Métropole ont été victimes entrainant un retard dans les canaux de diffusions numériques. Sans compter que le contexte sanitaire a obligé les agents à se mobiliser sur d'autres actualités telles que la mise en place d'un plan de lutte contre l'isolement.

13 Le nombre de communes

volontaires

Une analyse territoriale

Les résultats de l'enquête sont restitués selon 3 groupes territoriaux :

- Angers
- Pôle centre : Avrillé, Ecouflant, Montreuil-Juigné*, Saint-Barthélemy, Sainte-Gemmes-sur-Loire et Verrières-en-Anjou*²
- Autres communes : Longuenée-en-Anjou, Saint-Clément-de-la-Place, Soulaines-sur-Aubance, Saint-Martin-du-Fouilloux, Sarrigné et Savennières

Les répondants par commune

Communes	Part des 55 ans et plus dans la commune	Répartition des 55 ans et plus entre les 13 communes	Répartition des participants entre les communes
Angers	32%	66,5%	47% (327)
Saint-Barthelemy-d'Anjou	48%	5,9%	12,4% (86)
Avrillé	50%	9,1%	11,6% (81)
Montreuil Juigné	41%	4,0%	7,9% (55)
Longuenée-en-Anjou	34%	2,7%	5,3% (37)
Sainte-Gemmes-sur-Loire	48%	2,2%	3,6% (25)
Verrières-en-Anjou	39%	3,7%	2,7% (19)
Saint-Clément-de-la-Place	31%	0,8%	2,6% (18)
Soulaines-sur-Aubance	35%	0,6%	2,2% (15)
Saint-Martin-du-Fouilloux	40%	0,9%	2% (14)
Ecouflant	46%	2,5%	1,6% (11)
Sarrigné	40%	0,4%	1% (7)
Savennières	40%	0,7%	0,1% (1)
		100,00%	100,00%





695
Le nombre
d'habitants de 55
ans et plus qui ont
répondu au
questionnaire
(réponse complète)

Biais de l'enquête et précautions d'analyse

L'échantillon enquêté, du fait de sa taille (695 personnes), ne saurait être pleinement représentatif de la diversité des situations et de la population générale des seniors. Nous pouvons d'ailleurs observer une surreprésentation de personnes âgées particulièrement investies dans la vie de la cité et donc plus promptes à répondre positivement à une sollicitation pour un questionnaire (les 55-74 ans) et une sous-représentation des personnes présentant une perte d'autonomie (les plus de 85 ans).

² Les deux communes signalées par * ne sont pas dans le pôle centre mais ont été associées aux communes du pôle centre pour les résultats du questionnaire compte tenu de l'offre dédiée aux seniors existant dans ces communes.

Le profil des répondants

Un panel relativement représentatif au regard des données du recensement

L'enquête a touché peu d'aidants, 6 % des 696 répondants soit 45 personnes.

Ce sont en majorité des femmes qui ont répondu à ce questionnaire sur l'ensemble des trois territoires d'analyse (Angers, Pôle centre, Autres communes). On observe donc une surreprésentation de cette catégorie au regard de leur poids dans la population.

Le statut familial des répondants du pôle centre et des autres communes est relativement représentatif (INSEE 2017 ; Cf. annexe). La part des répondants seuls est cependant plus importante à Angers.

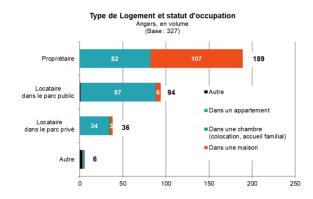
Parmi les répondants du pôle centre et des autres communes, un peu plus d'un quart ont des revenus supérieurs à 3 200 euros par mois, de nombreux enquêtés vivent en couple au sein de ces deux découpages, ces foyers disposent sans doute de deux revenus/retraites. A contrario, les répondants d'Angers disposent de revenus inférieurs mais cela peut potentiellement s'expliquer par la présence d'une part plus importante de ménages composés d'une personne.

Parmi les 55 et plus, les répondants de 65-74 sont surreprésentés (45% contre 29% de la part de la population en 2017 pour Angers, 43% contre 34% pour le pôle centre, et 42% contre 34% pour les autres communes). Cela montre leur intérêt pour l'enquête. En effet, cette génération de babyboomers, qui a accompagné le vieillissement des parents, anticipe davantage l'adaptation ou l'inadaptation de son logement

	Répondant - Angers (327)	Répondant - Pôle centre (252)	Répondant - Autres communes (117)
Répondant	Pour vous-même: 92%	Pour vous-même: 96%	Pour vous-même: 92%
	Pour la personne que vous aidez: 8%	Pour la personne que vous aidez: 4%	Pour la personne que vous aidez: 8%
Genre	Femme: 67%	Femme: 63%	Femme: 66%
	Homme: 33%	Homme: 36%	Homme: 47%
		Ne souhaite pas répondre: 1%	Ne souhaite pas répondre: 4%
Tranche d'âge	Entre 55 et 64 ans: 34%	Entre 55 et 64 ans: 33%	Entre 55 et 64 ans: 50%
	Entre 65 et 74 ans: 45%	Entre 65 et 74 ans: 43%	Entre 65 et 74 ans: 42%
	Entre 75 et 84 ans: 17%	Entre 75 et 84 ans: 20%	Entre 75 et 84 ans: 9%
	Plus de 85 ans: 5%	Plus de 85 ans: 4%	
Mode de cohabitation	Avec votre conjoint ou conjointe: 41%	Avec votre conjoint ou conjointe: 67%	Avec votre conjoint ou conjointe: 71%
	Seul(e): 56%	Seul(e): 30%	Seul(e): 21%
	Autre (enfants, ami): 3%	Autre (enfants, ami): 3%	Autre (enfants, ami): 3%
Tranche de revenus	Plus de 3 200 euros: 18%	Plus de 3 200 euros: 24%	Plus de 3 200 euros: 32%
par foyer	Entre 2 600 et 3 200€: 13%	Entre 2 600 et 3 200€: 18%	Entre 2 600 et 3 200€: 15%
	Entre 2 000 et 2 600€: 15%	Entre 2 000 et 2 600€: 13%	Entre 2 000 et 2 600€: 14%
	Entre 1 400 et 2 000€: 22%	Entre 1 400 et 2 000€: 23%	Entre 1 400 et 2 000€: 17%
	Entre 900 et 1 400€: 22%	Entre 900 et 1 400€: 15%	Entre 900 et 1 400€: 14%
	Moins de 900€: 5%	Moins de 900€: 1%	Moins de 900€: 3%
	Ne souhaite pas répondre: 5%	Ne souhaite pas répondre: 6%	Ne souhaite pas répondre: 5%

Logement actuel

Des répondants principalement propriétaires d'une maison

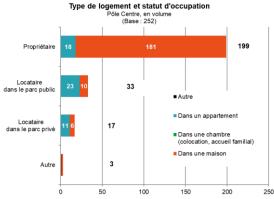


Les seniors sont majoritairement propriétaires sur l'ensemble des trois territoires. Cependant le type de logement diffère.

En effet, Angers se distingue puisque près de 63% des 55 ans et plus habitent dans un appartement (qu'ils soient propriétaires ou locataires). Cela s'explique notamment par le caractère citadin : 76,4% d'appartements à Angers contre 49,3% pour les autres territoires du panel (Insee 2017)



La part des propriétaires de maison les parmi répondants



16,5% des répondants disposent d'une résidence secondaire, propriété qui pour 58% pourrait constituer un apport financier pour acquérir un logement plus adapté.

Sur les 327 répondants d'Angers, 48 sont propriétaires d'une résidence secondaire :

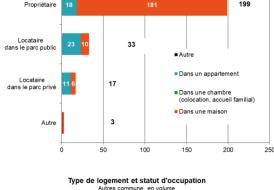
- 26 d'entre eux déclarent qu'elle pourrait constituer un apport pour un logement plus adapté.
- répondants envisagent qu'elle devienne leur future résidence principale

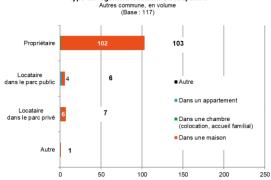
Sur les 252 répondants du pôle centre, 44 sont propriétaires d'une résidence secondaire :

- 26 d'entre eux déclarent qu'elle pourrait constituer un apport pour un logement plus adapté
- 8 répondants envisagent qu'elle devienne leur future résidence principale

Sur les 117 répondants des autres communes, sont propriétaires d'une résidence 23 secondaire:

- 15 d'entre eux déclarent qu'elle pourrait constituer un apport pour un logement plus adapté
- 1 répondant envisage qu'elle devienne sa future résidence principale

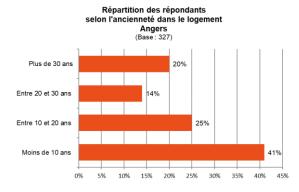


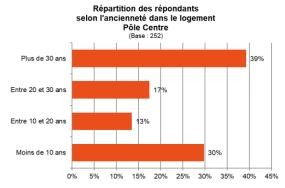


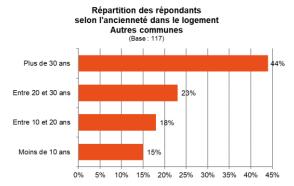
115

Le nombre de personnes déclarant être propriétaires résidence d'une secondaire

Deux tiers des seniors occupent leur logement depuis plus de 20 ans







L'ancienneté dans le logement est importante sur le territoire des autres communes et du pôle centre puisqu'un peu moins des 3/4 habitent dans leur logement depuis plus de 30 ans.

Ce constat n'est cependant pas observable sur Angers puisqu'une part importante des enquêtés résident dans leur logement depuis moins de 10 ans (retour dans la ville centre ?).

Un quart d'entre eux a effectué des travaux d'adaptation

Ces travaux consistent majoritairement à l'adaptation de la salle de bain et à la mise en place d'une chambre et salle de bain adaptée au rez-de-chaussée

Et pour ceux qui n'ont pas effectué de travaux...

Angers (240 enquêtés)

- Ils n'en ont pas besoin actuellement (90)
- Ils ne pensent pas rester dans ce logement (38)
- Pour des raisons financières (32)

Pôle centre (187 enquêtés)

- Ils n'en ont pas besoin actuellement (81)
- Ils ne souhaitent pas rester dans ce logement (28)
- Ils estiment que le logement est adapté (22)

Autres communes (92 enquêtés)

- Ils n'en ont actuellement pas le besoin (38)
- Pour des raisons financières (17)
- Ils ne souhaitent pas rester dans ce logement (16)

Des seniors qui sont prêts à adapter leur logement en cas de perte d'autonomie

Dans les trois territoires, on observe une similitude des réponses des 55 et plus pour l'adaptation de leur logement. Les travaux porteraient sur l'aménagement de la salle de bain pour 56% d'entre eux (respectivement 56% autres communes, 58% pôle centre, 55% Angers) et à rendre accessible le logement aux personnes à mobilité réduite à travers l'installation de rampes par exemple pour 28,3% d'entre eux (respectivement autres communes : 28%, pôle centre : 29%, Angers : 29%).

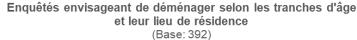
Et si vous envisagiez de déménager ?

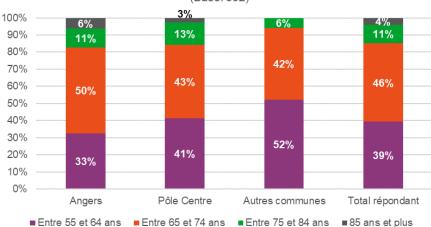
56,5% des répondants envisagent de déménager

Contrairement aux idées reçues, les seniors restent mobiles et sont prêts à déménager. **392 envisagent de déménager pour un nouveau logement**. Ce sont principalement les 65-74 ans, mais également les 55-64 ans qui envisagent de déménager dans les années à venir pour un logement plus adapté. L'attachement au domicile semble moins fort pour les 55-64 ans résidant en dehors de la ville centre : 41% pour le Pôle Centre et 52% pour les autres communes, contre 33% pour Angers. Ceci s'explique, entre-autre, par le souhait de se rapprocher des équipements et services et ainsi d'anticiper leur vieillissement.

304

Le nombre de personnes qui souhaitent rester dans leur logement le plus longtemps possible (43,5% des enquêtés)





Personnes âgées, mobilités résidentielle et aménagement du territoire : état des lieux du Conseil de l'âge du Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge (HCFEA)*

L'état des lieux établi par le HCFEA dresse un certain nombre de constats :

- Après 65 ans, 7% des mobilités se font à destination d'un Ehpad et 7% vers un HLM.
 Conséquence : le nombre de propriétaires et la part du logement en maisons individuelles diminuent avec l'âge.
- La proportion de plus de 75 ans résidant en établissement (11% au niveau national) va de 3,05% en Guadeloupe, 4,94% en Haute-Corse ou 6,18% à Paris, jusqu'à **15,51% dans le Maine-et-Loire**, 15,62% en Ardèche et 17,86% en Lozère.
- Les plus de 65 ans constituent aujourd'hui 22% des locataires du secteur HLM (contre 13% en 2013) et devraient atteindre 31% en 2035. Cette évolution pose la question de la pression accrue sur l'adaptation des logements et celle de la nécessité d'encourager la mobilité dans le parc social, avec notamment la volonté de libérer des logements devenus trop grands (situations de sous-peuplement).

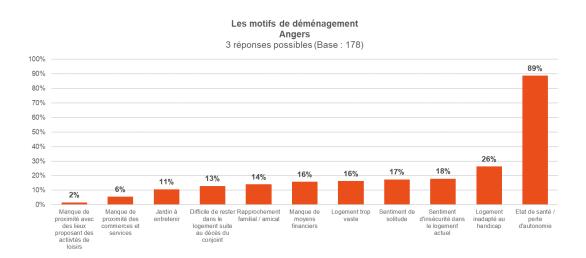
Cet état des lieux est suivi de pistes visant « à mieux étayer les exercices de planification et de programmation des collectivités locales en matière d'habitat pour répondre aux enjeux du vieillissement ». 10 propositions opérationnelles sont ainsi formulées autour de 3 grands axes.

- Axe 1 : Mieux intégrer l'évolution des besoins d'habitat liés au vieillissement dans leur stratégie résidentielle en suivant les évolutions du parc résidentiel pour les personnes âgées vulnérables, en développant des outils d'aide à l'implantation de la gamme de solutions résidentielles favorables aux seniors et en étudiant l'opportunité de financer des postes de chefs de projets et de soutien à l'ingénierie "habitat adapté au vieillissement".
- Axe 2: Renforcer "le rôle des départements pour développer un volet spatial de connaissances des travailleurs du 'Care' pour favoriser une offre de services cohérente avec le PLH" (programme local de l'habitat) en développant un suivi des plans d'aide APA et de l'offre de services mobilisable dans le département, de partager ces éléments avec les porteurs du PLH.
- Axe 3: "Etudier la mise en place d'aides à la mobilité résidentielle pour compléter le volet de l'aménagement des logements individuels" en intégrant la préoccupation de la mobilité résidentielle dans l'instruction des demandes d'APA et dans leur révision périodique, ainsi qu'à

* Rapport adopté le 8 juillet 2021

chaque ouverture d'un dossier pour une adaptation du logement, mais également étudiant la mise en place d'une prestation légale d'aide au déménagement et de recherche d'habitat adapté dans le bassin de vie d'un bénéficiaire de l'APA envisageant une mobilité résidentielle.

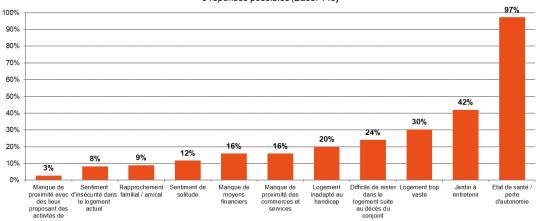
Déménagement envisagé pour un logement adapté à la perte d'autonomie



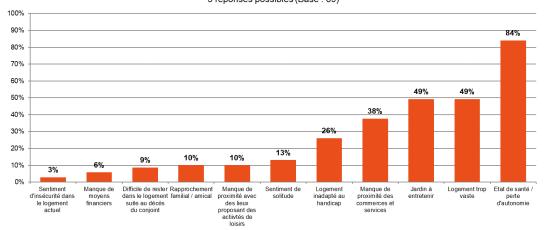
Note de lecture : Ne sont pris en compte que ceux qui envisagent de déménager

Les motifs de déménagement Pôle Centre

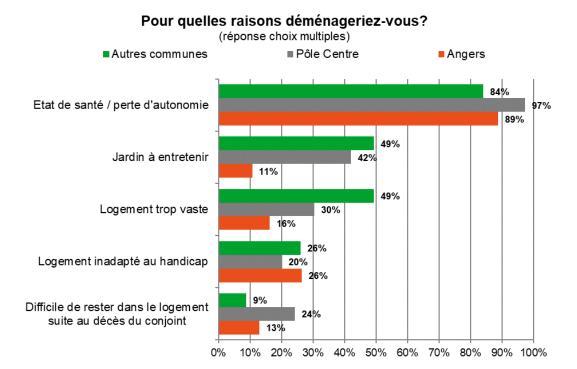
3 réponses possibles (Base: 145)



Les motifs de déménagement Autres communes 3 réponses possibles (Base : 69)



Ce qu'il faut retenir (les 5 premières raisons)



L'état de santé ou la perte d'autonomie est la principale raison pour laquelle les enquêtés envisageraient de déménager (357 personnes au total) et ce quels que soient les typologies de communes. La perte d'autonomie est la principale angoisse des personnes âgées quand elles envisagent leur avenir selon l'enquête d'Happy Senior réalisée par l'IFOP en 2018 (https://www.groupeduval.com/le-regard-des-50-ans-et-plus-sur-les-residences-seniors/

En revanche, les motifs liés au logement (logement trop vaste qu'il devient difficile d'occuper dans son intégralité) ou à la superficie du terrain (jardin à entretenir) sont principalement exprimés par les enquêtés du Pôle centre et des autres communes.

Pour Vincent Caradec, « au fur et à mesure que les opportunités d'engagement diminuent, que les problèmes de santé s'aggravent, que la fatigue ressentie s'accroît et que les proches se montrent plus inquiets, les aménagements deviennent plus nombreux et les stratégies d'adaptation et de substitution cèdent la place à l'abandon et à la délégation d'usage ».

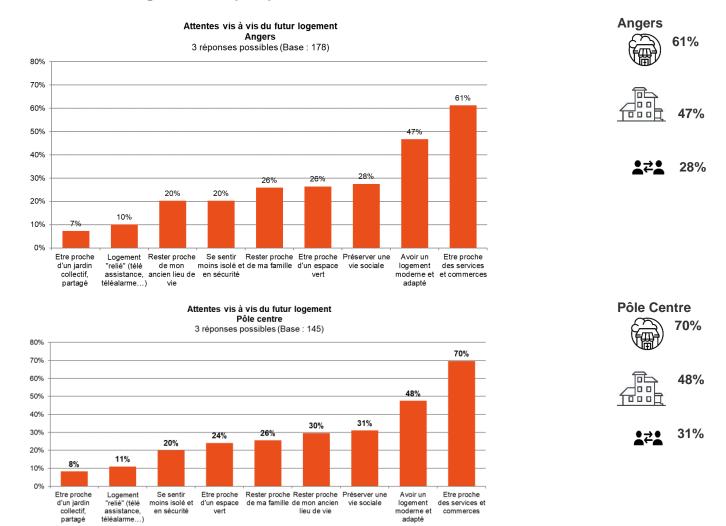
Paroles de seniors enquêtés

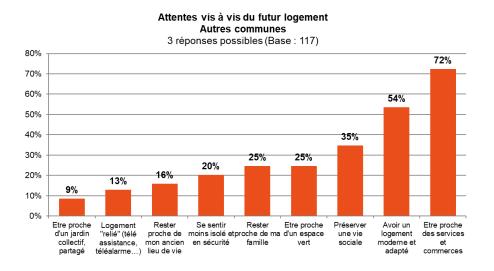
« Actuellement, je me porte bien, j'ai 74 ans, mais à 80 ans la question se posera sérieusement. Je souhaiterais habiter un appartement inter génération avec aide à domicile ou rester dans ma maison avec aide à domicile si besoin. Tout dépend de sa santé ».

« Agés 71 et 72 ans, nous pensons bien évidemment à vieux jours, mais nous sommes pressés de quitter notre logement actuel. Certainement qu'au premier décès question se posera. On espère le plus tard possible, mais commence à avoir quelques problèmes de santé importants ».

Vincent Caradec:
Directeur du
département Sociologie
et Développement
Social – Responsable du
master Sociologie et
Développement Social –
Université de Lille.

Pour un futur logement adapté, proche des services et commerces





collectif

Les seniors sont prêts à déménager pour bénéficier d'un cadre de vie attractif, proche des services et commerces, moderne et adapté tant en préservant une vie sociale. Ainsi, la proximité reste un critère central dans le choix du futur logement : proximité par rapport aux services, aux commerces, mais également par rapport à la famille, à un espace vert, à l'ancien lieu de vie.

lieu de vie

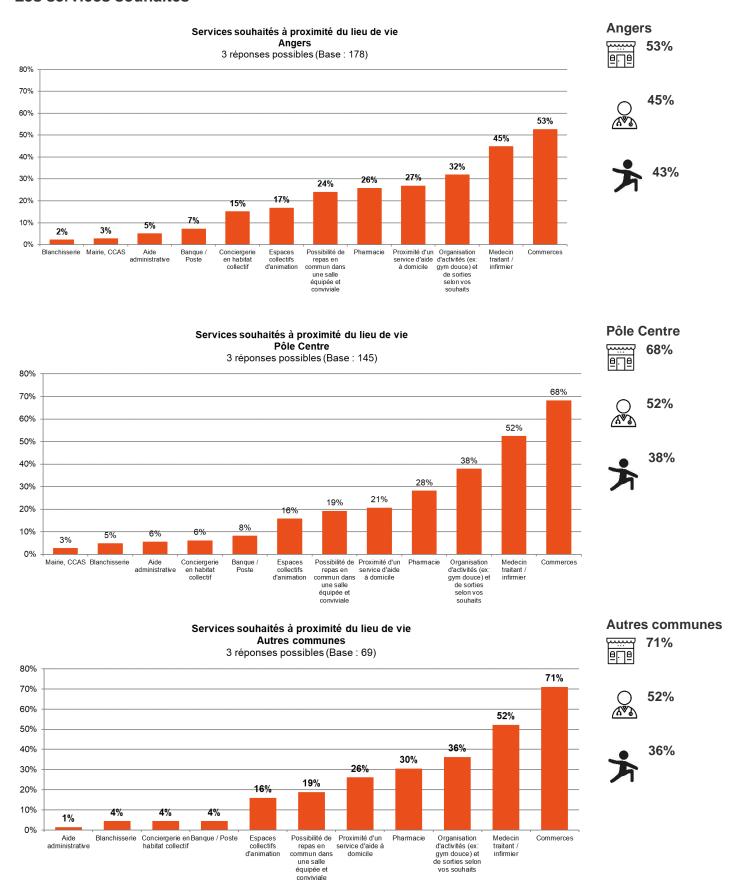
Autres communes

72%

54%

35%

Les services souhaités



Quel que soit le groupe de communes, les trois principaux services souhaités à proximité sont les commerces (dans une moindre mesure pour Angers), un médecin traitant ou infirmier (dans une moindre mesure pour Angers) et une offre d'activités et de sorties.

Des services de proximité pour aider aux besoins quotidiens...

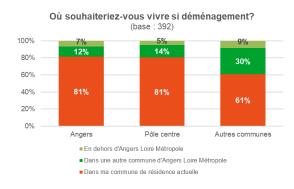


Les principaux services d'aide et d'accompagnement auxquels les répondants seraient prêts à faire appel :

- Aide-ménagère ;
- Petits travaux d'entretien ;
- Livraison de courses ;
- Système de transport partagé ou solidaire.

Les services d'aide à domicile peuvent intervenir pour aider les personnes âgées lorsque ces dernières n'ont plus la capacité de faire seules.

Une volonté des seniors de rester dans leur commune de résidence pour un loyer inférieur à 1 000 € par mois



La grande majorité des répondants qui envisagent de déménager souhaiterait continuer à vivre dans sa commune de résidence actuelle (77,5%). Les enquêtés d'Angers et du Pôle centre sont plus attachés à leur commune de résidence : 81% souhaitent y rester.

En revanche, la part est moindre pour les personnes résidant dans une commune « rurale » (61%). Cela ne veut pas forcément dire qu'ils sont moins attachés à leur commune résidence. Sans doute, prennent-ils conscience qu'ils sont loin des commodités indispensables accompagner pour le vieillissement (équipements, services, infrastructures).

Les répondants sont même prêts à occuper un logement plus petit:

Angers → 72% Pôle centre → 85%

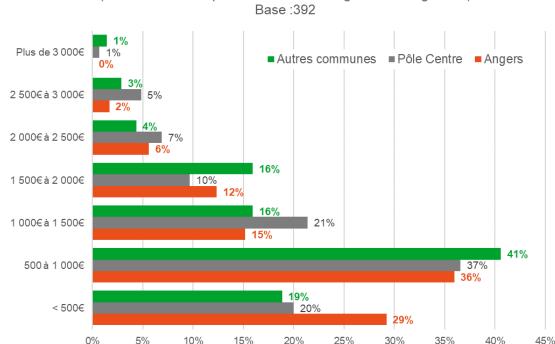
Autres communes → 93%

304

Le nombre d'enquêtés souhaiteraient aui dans vivre commune de résidence actuelle après déménagement.

Somme maximum prêt à payer par mois

(tous services compris et en cas de changement de logement)



1 000 €

Un loyer de moins de

somme souhaitent payer par mois 61 % des répondants (tous services compris)

Paroles de senior enquêté:

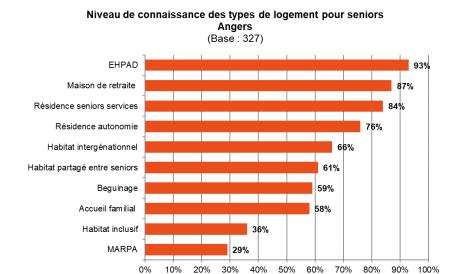
« Vieillir en France reste un énorme problème surtout avec moins de 900 euros de retraite par mois. Cela ne permet pas de manger, d'avoir les personnes pour aider à faire le ménage etc. Le prix d'un simple foyer reste cher. Inclure les repas et l'aide médical serait encore beaucoup plus cher donc impossible. »

Sur l'ensemble du panel, une tendance se dégage : les 55 ans et plus qui envisagent de déménager souhaitent continuer à vivre dans leur commune de résidence actuelle pour un montant de loyer inférieur à 1000 euros par mois : 65% d'Angers, 57% du Pôle centre, et 60% des autres communes.

2/5 des répondants (28) des autres communes devront mobiliser des ressources et soutien financier pour accéder à une offre dédiée, 1/3 (68) du pôle centre, et un peu plus 1/3 (91) d'Angers. Cela se traduit majoritairement par l'utilisation des économies personnelles des ménages (25 pour les autres communes, 47 pour le pôle centre, 69 pour Angers).

Comment choisir son logement senior?

Globalement une bonne connaissance des types de logement pour personnes âgées, sauf pour l'habitat inclusif et la MARPA

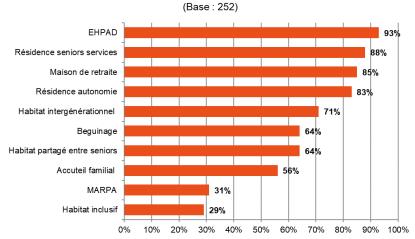


Définitions :

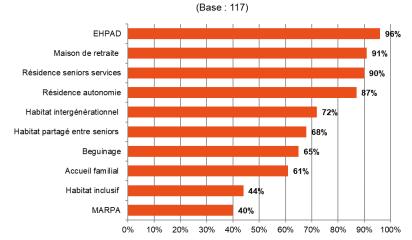
Habitat inclusif (logement conçu pour accueillir différentes générations, des personnes en situation de handicap, des jeunes précaires et des personnes âgées avec un projet de vie social et partagé)

MARPA (Maison d'accueil et résidence pour l'autonomie en secteur rural)

Niveau de connaissance des types de logement pour seniors Pôle centre



Niveau de connaissance des types de logement pour seniors Autres communes



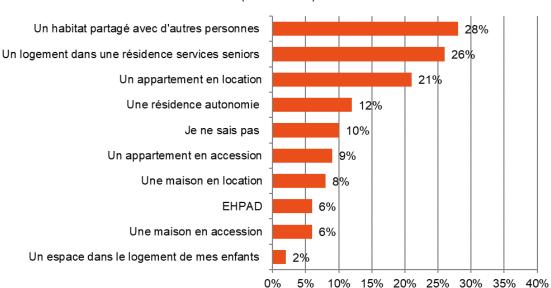
La majorité des répondants a une bonne connaissance de l'offre « traditionnelle » : EHPAD, maison de retraite, résidence seniors services et résidence autonomie. Ces types d'offres font l'objet de nombreuses publicités dans les médias et boîtes aux lettres. Les porteurs de ces projets sont visibles et s'adressent directement aux principaux concernés dans leur stratégie commerciale. Les offres alternatives sont un peu moins connues des répondants (moins des 2/3) : habitat intergénérationnel, accueil familial, habitat partagé entre seniors, béguinage et notamment habitat inclusif. Ces types d'offre se développent de plus en plus un peu partout en France de façon diffuse.

Un déménagement pour une offre adaptée au vieillissement

Les types de logements qui correspondraient mieux aux enquêtés Angers

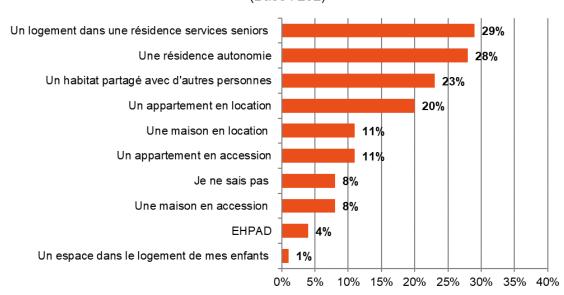
(Base: 327)

NB: 3 réponses possibles

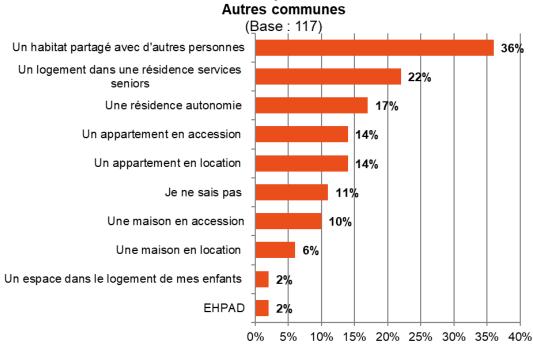


Les types de logements qui correspondraient mieux aux enquêtés Pôle centre

(Base: 252)

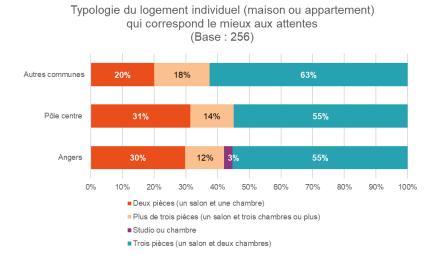


Les types de logements qui correspondraient mieux aux enquêtés



Les 55 ans et plus qui envisagent de déménager privilégient le **logement individuel** (appartement ou maison) : 45,6% en moyenne

317
Le nombre de seniors
qui opteraient pour un
logement individuel



Les **offres standards** correspondent également aux attentes des répondants (résidence services seniors, résidence autonomie, EHPAD) : 50% en moyenne.

L'habitat participatif séduit en moyenne 27,5% des enquêtés, voire davantage pour les enquêtés des autres communes. Ce type d'habitat intéresse notamment pour échapper à la solitude tout en conservant son autonomie puisque chaque habitant dispose de parties privatives. Il en existe plusieurs formes qui demandent plus ou moins d'implication des personnes (autopromotion, partenariat avec un bailleur ou un promoteur, coopérative d'habitants, copropriété, SCI, etc.).

347

Le nombre de seniors qui opteraient pour une offre standard ou dédiée

191

Le nombre de seniors qui opteraient pour de l'habitat participatif



38% des seniors qui opteraient pour ce type d'habitat accordent peu d'importance au public. Ils sont 35% à souhaiter partager leur habitat avec des personnes de 60 ans.

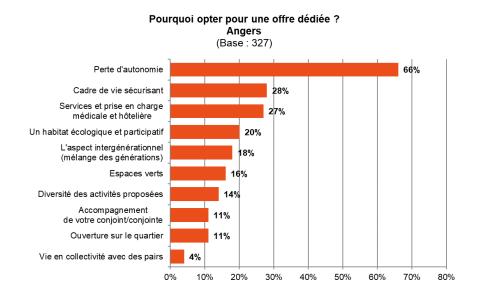
L'intergénérationnel est moins consensuel. Moins de 30% seraient prêt à partager leur habitat avec des familles ou des étudiants.

Selon Anne Labit, la motivation principale à initier ou intégrer un habitat participatif, pour des personnes relativement âgées, s'inscrit dans une aspiration très largement répandue et révélée par des enquêtes qu'elle a dirigées ainsi que de multiples enquêtes d'opinion : **bien vieillir chez soi**. L'habitat participatif est réputé offrir cette possibilité grâce à deux caractéristiques essentielles que sont :

Anne Labit, Maîtresse de conférences en sociologie Université d'Orléans/IUT de l'Indre UMR CITERES (CNRS-Université de Tours)

- la capacité à rester un citoyen actif, en participant pleinement à la conception et la gestion du projet, ainsi qu'à la vie de la cité alentour ;
- la capacité à rompre l'isolement trop souvent associé à l'avancée en âge, en étant entouré, et solidaire de voisins de proximité.

Perte d'autonomie, principal motif pour s'orienter vers une offre adaptée

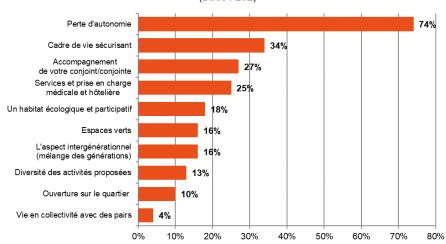


La perte d'autonomie est le principal motif qui inciterait à opter pour une offre adaptée.

Au regard des autres motifs, les offres adaptées présentent des réponses auxquelles sont sensibilisés les seniors: un cadre de vie sécurisant, des servies et une prise en charge médicale et hôtelière.

Pourquoi opter pour une offre dédiée ? Pôle centre

(Base: 252)



Pourquoi opter pour une offre dédiée ?

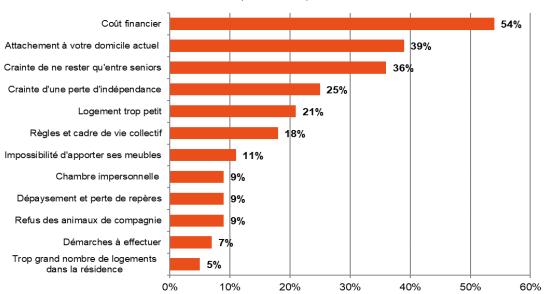
Autres communes (Base: 117) Perte d'autonomie 73% 28% Un habitat éconologique et participatif L'aspect intergénérationnel 25% (mélange des générations) Cadre de vie sécurisant Accompagnement de votre conjoint / conjointe Services et prise en charge médicale et hôtelière 19% Espaces verts Diversité des activités proposées 13% Ouverture sur le quartier 11% Vie en collectivité avec des pairs 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80%

Les freins à un emménagement dans une offre dédiée

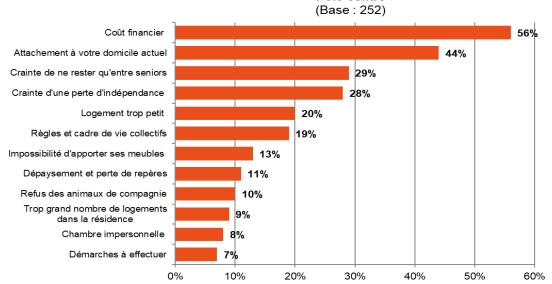
Le coût financier : le principal frein à un emménagement dans une offre dédiée

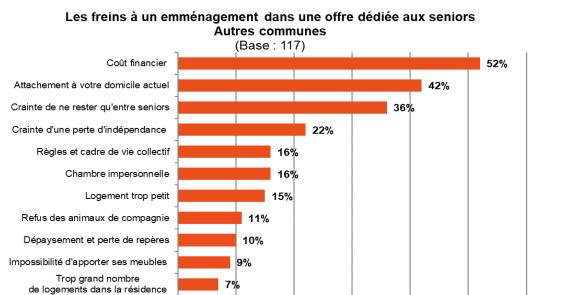
Les freins à un emménagement dans une offre dédiée aux seniors Angers

(Base: 327)



Les freins à un emménagement dans une offre dédiée aux seniors Pôle centre





Au regard des principaux freins à un emménagement dans une offre dédiée, quelques éléments peuvent orienter un futur programme :

20%

10%

- L'aspect financier

Le cout financier est le premier frein identifié par les seniors à un emménagement dans une offre dédiée, en effet de nombreux seniors ne disposent pas d'une retraite suffisante et devront potentiellement mobiliser leurs économies personnelles ou faire appel à une aide familiale.

30%

40%

50%

60%

L'attachement au domicile

Démarches à effectuer

0%

Un bien immobilier, et l'ensemble des éléments qui le composent peuvent représenter les souvenirs de nombreuses années de vie renforçant ainsi l'attachement des personnes âgées à leur domicile. Des offres alternatives permettent dorénavant aux seniors de venir s'installer avec leurs biens afin de préserver certains repères.

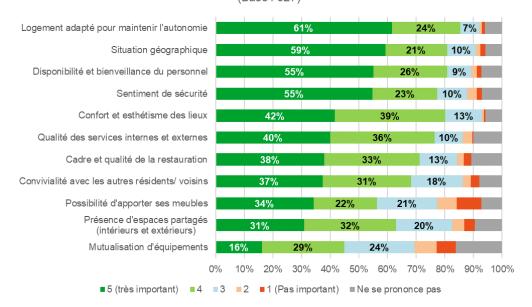
- La peur de rester entre pairs et la crainte d'une perte d'indépendance

La crainte de ne rester qu'entre seniors, ou la crainte de perdre une partie de leur indépendance sont des éléments soulevés par les seniors.

Les principaux critères pour choisir son logement senior

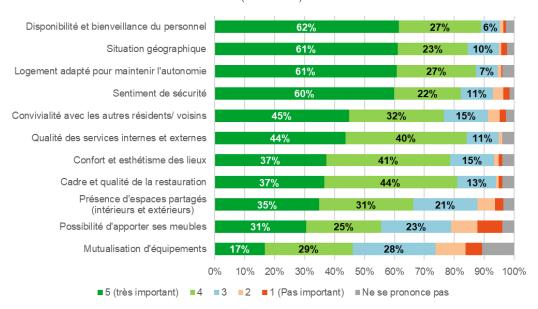
Degré d'importance pour choisir son logement senior Angers

(Base: 327)



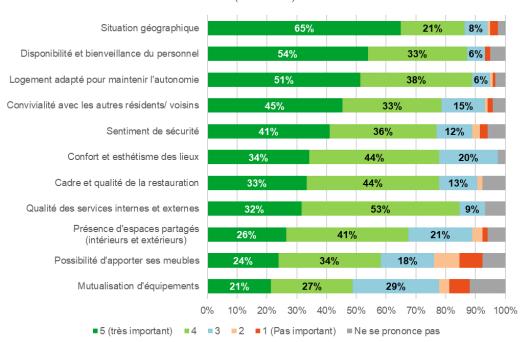
Degré d'importance pour choisir son logement senior Pôle centre

(Base: 252)



Degré d'importance pour choisir son logement senior Autres communes

(Base: 117)



Globalement, on observe que les critères les plus importants pour les répondants quel que soit le groupe de communes sont :

- Un logement adapté pour le maintien à domicile
- La situation géographique
- La disponibilité et la bienveillance du personnel
- Le sentiment de sécurité
- La convivialité avec les autres résidents et voisins, même si ce critère apparait moins prioritaire pour les enquêtés d'Angers (8ème place comme critère très important)

Des seniors majoritairement en bonne santé et autonomes

Une majorité en bonne santé, autonome mais quelques-uns déclarant un état de santé moyen et avoir besoin d'aide de manière ponctuelle

part

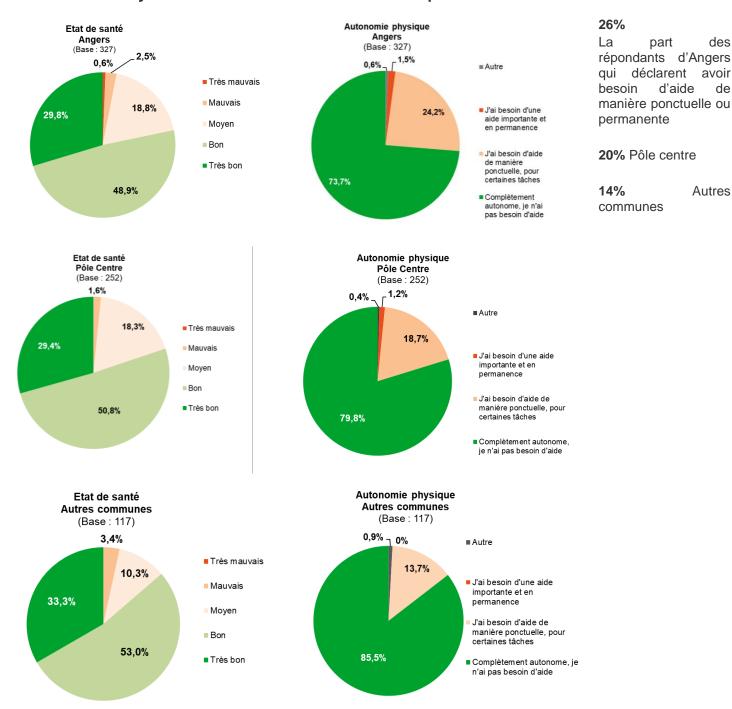
d'aide

des

avoir

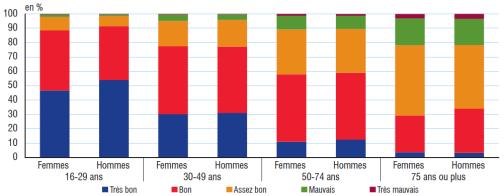
Autres

de



Globalement, les répondants se considèrent en bonne santé. De légères différences s'observent entre les 3 groupes de communes en lien avec l'âge des répondants. Les 75 ans et plus ont été un peu plus nombreux à répondre pour Angers et le Pôle Centre : respectivement 22% et 24% des répondants contre 9% pour les autres communes. Ceci s'explique notamment par le fait que pour les répondants des autres communes, 14% déclarent avoir besoin d'aide ponctuelle ou permanente (écart de 6 points avec le pôle centre et de 11 points avec Angers).

2. État de santé perçu selon l'âge et le sexe en 2017



Lecture : 46,8 % des femmes et 54,0 % des hommes âgés de 16 à 29 ans se déclarent en très bonne santé en 2017.

Champ : France métropolitaine, personnes âgées de 16 ans ou plus résidant en ménage ordinaire. Source : Insee, enquête Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV) 2017, calculs Drees

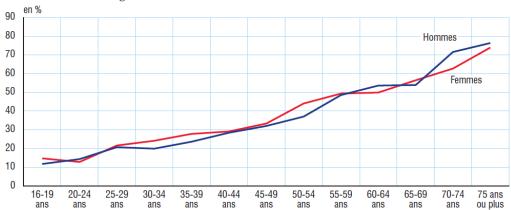
Source : Etat de santé population, la France, Portrait social, Edition 2019. INSEE Références

Pour aller plus loin:

https://www.insee.fr/fr/ statistiques/4238405? sommaire=4238781

Près de la moitié des personnes âgées de 75 ans ou plus déclare que son état de santé n'est qu' « assez bon ». Plus d'une sur cinq le juge même mauvais ou très mauvais, soit environ deux fois plus que les 50-74 ans et cinq fois plus que les 30-49 ans. À ces âges avancés, les hommes se disent en meilleure santé que les femmes : 34 % d'entre eux se déclarent en bonne ou très bonne santé, contre 29 % des femmes âgées de 75 ans ou plus.

3. Part des personnes déclarant une maladie ou un problème de santé chronique ou durable selon le sexe et l'âge en 2017



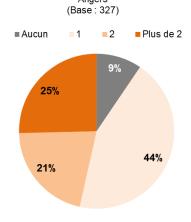
Lecture: entre 16 et 19 ans, 14,7 % des femmes et 11,7 % des hommes déclarent avoir une maladie ou un problème de santé chronique ou durable en 2017.

Champ : France métropolitaine, personnes âgées de 16 ans ou plus résidant en ménage ordinaire. Source : Insee, enquête SRCV 2017, calculs Drees.

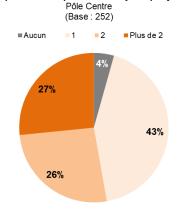
La part des individus qui déclarent une maladie ou un problème de santé chronique progresse de manière continue avec l'âge, avec des hausses particulièrement fortes entre 50 et 59 ans et après 70 ans.

Des seniors majoritairement mobiles

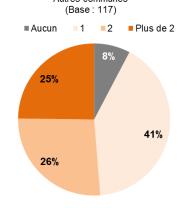
Déplacements quotidiens moyens par jour Angers



Déplacements quotidiens moyens par jour



Déplacements quotidiens moyens par jour Autres communes



Une mobilité qui varie selon :

L'âge

La fréquence de déplacements diminue avec l'âge, les seniors perdant de leur mobilité. Au fil du temps, plus de la moitié des 85 ans et plus n'effectuent aucun déplacement sur le territoire d'Angers alors qu'ils ne sont que 4% pour les 55-64 ans.

Ce constat n'est pas aussi clivant sur le territoire des autres communes/pôles centres ; cependant une diminution importante des déplacements s'observe dès 75 ans, ils sont 39% à effectuer un déplacement pour les 65-74 ans, 50% pour les 75-84 ans et 70% pour les plus de 85 ans.

Le niveau de vie

On constate un lien entre le nombre de déplacements quotidiens et le niveau de vie. 60% des enquêtés d'Angers et des autres communes/Pôle centre ayant un revenu supérieur à 3 200 euros effectuent au minimum deux déplacements par jour. Cette part descend à 39% parmi les enquêtés d'Angers ayant un revenu inférieur à 1 400 euros, et 49% pour les autres communes/pôle centre.

L'état de de santé

D'une manière générale, la santé des seniors a un impact sur leurs déplacements : plus leur état de santé est mauvais moins ils se déplacent. Ainsi, 30% des répondants d'Angers ayant un état de santé moyen-mauvais-très mauvais n'effectuent pas de déplacements. Ils sont 15% pour le territoire des autres communes/Pôle centre

Les pratiques de mobilité varient selon les territoires

A Angers, les seniors privilégient la marche (41%) à la voiture (33%) contrairement aux seniors des autres communes et du pôle centre où la voiture est le moyen de déplacement majoritairement utilisé (65%). Ceci s'explique principalement par la proximité des services, commerces et équipements.

L'utilisation du Mouv'Irigo et du transport solidaire (CCAS) reste minoritaire (respectivement 1% et 2%).

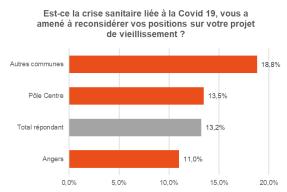
Les 55 et plus sont majoritairement mobiles :

90% de ceux d'Angers effectuent au moins un déplacement par jour :

96% du pôle centre;

et 92% des autres

La crise sanitaire a renforcé le sentiment de solitude des seniors



13% des répondants déclarent que la crise les a amenés à reconsidérer leur positionnement sur leur projet de vieillissement, notamment ceux résidant dans une commune rurale (écart de 8 points avec Angers)

Ils sont nombreux à avoir souffert d'isolement et de solitude. Ils se sentent également davantage inquiets vis-à-vis de leur santé et de l'avenir : « Plus de vie sociale, j'animais un atelier de cartonnage, je participe au FPH de Quartier Ney à l'asso des habitants Desjardins. Je n'ai plus beaucoup d'année à vivre et déjà une de moins sans vie ! De plus, maman 96 ans qui vivait en EHPAD est seule et en fin de vie à Hôpital en unité covid ! Jamais d'EHPAD pour moi je veux être maitre de ma finitude ! » (Paroles de senior enquêté)

Paroles de seniors enquêtés

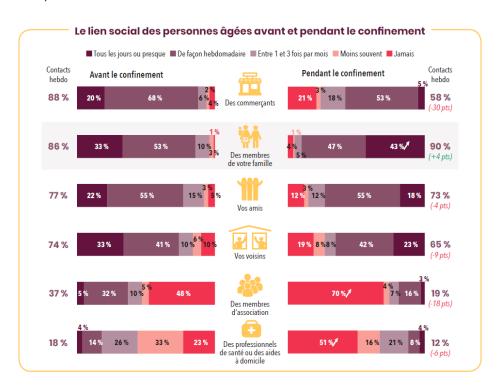
« Trop grand isolement par rapport à la famille, manque de soutien moral, un sentiment d'inutilité, de vivre pour qui ? pourquoi ? puisque je suis tout le temps seule. »

La crise du COVID 19 a impacté l'ensemble de la population, mais notamment les seniors. D'après le rapport des Petits Frères des Pauvres sur l'isolement des personnes âgées et l'impact de la crise sanitaire, le confinement a généré un impact négatif sur la santé morale pour 41 % des personnes âgées et 31 % sur la santé physique.

Si la solidarité s'est organisée auprès des personnes du Grand Age, 52 % des 60 ans et plus n'ont reçu aucune proposition d'aide : 69 % des personnes âgées ont constaté un élan de solidarité envers eux pendant la crise, mais seulement 31 % pensent que les Français resteront solidaires après la crise.

Les personnes âgées qui sont internautes se sont emparées des outils de visioconférence pendant le confinement mais il y a toujours une forte exclusion numérique : 4,1 millions de 60 et plus n'utilisent jamais Internet, surtout les plus âgés et les plus modestes.

Pour les aînés internautes, le numérique est utile mais n'a pas été jugé indispensable pour supporter le confinement. Pour 87 % des non-internautes, le numérique n'a pas constitué un manque.



Source : L'isolement des personnes âgées : les impacts de la crise sanitaire. Rapport Petits Frères des Pauvres, n°5 mars 2021.

SYNTHESE DES RENCONTRES ACTEURS

Pour compléter l'analyse des questionnaires remplis par les seniors de 13 communes volontaires d'ALM, des entretiens ont été réalisés auprès des maires et/ou adjoints et services compétents tel que le CCAS, le service d'urbanisme... (*Cf : liste des acteurs rencontrés en annexe*). Ces entretiens avaient pour objectifs de mieux quantifier les besoins des seniors et de nourrir la réflexion sur les besoins en habitats seniors. Lors de ces entretiens, 4 axes ont été abordés : la perception et les besoins des seniors en matière de logement, le développement d'une politique de logement destiné aux personnes âgées, l'offre de services vers la population vieillissante et la prise en compte du vieillissement dans les différentes politiques conduites par Angers Loire Métropole.

L'ensemble des acteurs rencontrés s'accordent à dire qu'ils perçoivent des évolutions au sein de la population des seniors. L'allongement de l'espérance de vie a pour conséquence de confondre au sein de la désignation « senior » deux générations aspirant à des besoins et envies différents sur le territoire :

- Les seniors âgés de moins de 80 ans sont majoritairement autonomes, et en bonne santé. Ils se distinguent dans un premier temps par la nature des services qu'ils consomment (activités culturelles, associatives, etc.). De plus, leur santé leur permet d'être en capacité de garder les petits enfants.
- A contrario, les seniors plus âgés sont confrontés aux premiers signes de perte d'autonomie ou à une dépendance avérée, les visites médicales sont de plus en plus nombreuses et une perte de mobilité s'observe. Leur périmètre de vie se réduit et se concentre principalement sur le domicile. Le rôle des aidants, et du cercle familial est des plus importants pour maintenir les liens sociaux et permettre un maintien à domicile.

« Le maintien à domicile » : souhait majoritaire des seniors.

Les entretiens ont confirmé l'importance de ce souhait et apporté des précisions sur ce qu'il représente. Leur domicile est source de confort, de sécurité et de souvenirs ; mais il représente aussi un ancrage sur le territoire communal leur permettant de conserver les liens sociaux qu'ils ont pu tisser tout au long de leur domiciliation sur la commune. Le degré d'importance est cependant différent selon les seniors et s'explique notamment par des éléments tel que l'emploi, la durée de vie sur la commune et l'investissement sur le territoire.

Dans les communes rurales n'ayant peu ou pas d'emplois, de commerces et de services, les seniors bien qu'installés depuis plus de 20 ont tissé beaucoup de liens sociaux extérieurs à la commune et se sont peu investis dans la vie locale. Pour ceux-là, le départ pour accéder à une offre d'habitat adapté est alors moins perçu comme un « déchirement ».

Les acteurs rencontrés ont conscience que la création d'un habitat senior doit s'inscrire dans un maillage plus large (services de soins, sanitaires, commerces, offre culturelle etc.). Si Angers, pôle urbain, bénéficie de ce maillage, ce n'est pas le cas pour les communes plus petites et éloignées. Les acteurs des communes rurales et peu urbaines, conscients de leurs carences tentent de faciliter et inciter l'installation d'offres de santé, de mobilité et d'animation afin de répondre aux souhaits des seniors de rester vivre sur la commune. Sur Angers, les élus souhaitent privilégier le maintien à domicile en s'appuyant sur le développement de la domotique au service des seniors (exemple : chambre connectée mise en service dans l'EHPAD Les Noisetiers avec matelas connecté, capteur pour déceler les chutes, éclairage adapté, etc.)

L'offre d'habitat senior présente sur l'ensemble du territoire d'ALM est relativement homogène et composée d'EHPAD, résidence autonomie et de résidences services seniors. Elle est principalement présente à Angers et le pôle centre. A Angers, les résidences autonomie font l'objet de travaux d'adaptation depuis plusieurs années : Bellefontaine, dernière opération réhabilitée, reconstruction de la Rose de Noël à Belle-Beille d'ici 2025...

Cette offre institutionnelle se diversifie de plus en plus pour offrir une alternative entre le maintien à domicile, l'entre-soi des résidences services et l'EHPAD.

28

Le nombre d'acteurs rencontrés

Paroles d'acteurs :

« Les retraités qui ont 65 ans. Ce ne sont plus les mêmes qu'il y a 20 ans, quand on parle des seniors aujourd'hui ce serait plutôt la tranche des plus de 80 ans parce que les 60-80 ils sont relativement autonomes » Commune de Montreuil Juigné

« Les personnes restent à domicile le plus longtemps possible parce qu'il y a des aides à domicile, parce qu'il y a des livraisons de repas, parce que ces personnes vieillissent beaucoup mieux qu'autrefois. » Commune d'Angers.

« J'ai eu une personne qui habite dans une maison qui maintenant est toute seule puisque son conjoint est décédé et oui effectivement son souhait c'est de rester sur la commune en ayant un logement plus petit et plus adapté, mais malheureusement on ne peut pas répondre à sa demande »

Commune de Saint Clément de le Place

« C'est un peu ça agir maintenant pour que dans 10 ans, on ait toutes Les acteurs rencontrés évoquent certains critères à prendre en compte dans la création d'un projet d'habitat senior :

- L'accessibilité financière
- Un habitat ouvert sur la ville favorisant le lien social
- L'évolutivité des logements

les structures et le maillage social et économique qui permettent de garder les personnes âgées sur la commune » Commune de Verrières en Anjou.

Anticiper les besoins des seniors

Les communes ont conscience qu'elles doivent anticiper les besoins des seniors et les informer sur les aides dont ils peuvent bénéficier. Cela se fait par la mise en place d'ateliers, de conférences, et de forums afin de les sensibiliser.

Ce travail réalisé par les communes doit s'inscrire en complémentarité d'une anticipation émanant des seniors. Les acteurs soulignent l'importance d'une anticipation par les personnes elles-mêmes quant à leur vieillissement afin de mettre en place des actions efficientes d'accompagnement et d'avoir une meilleure appréhension de l'ampleur des besoins.

La prise en charge globale des seniors et de leur inscription dans la ville est pensée par les acteurs rencontrés. Ainsi, la prise en compte de l'accessibilité, tant sur l'espace public que dans les bâtiments ou les transports, reste un élément clé pour permettre et faciliter la mobilité des personnes et donc plus largement le maintien de l'autonomie et la participation à la vie sociale.

Depuis 2012, la ville d'Angers est membre du réseau des villes francophones amies des ainés. Elle a pris conscience que l'habitat, la mobilité, l'aménagement urbain, l'accès à l'alimentation et aux biens matériels ainsi que l'accès à la culture et aux loisirs sont des éléments factuels qui participent à l'épanouissement des citoyens. La prise en compte d'un urbanisme favorable à la santé peut agir positivement sur la santé et l'autonomie des seniors.

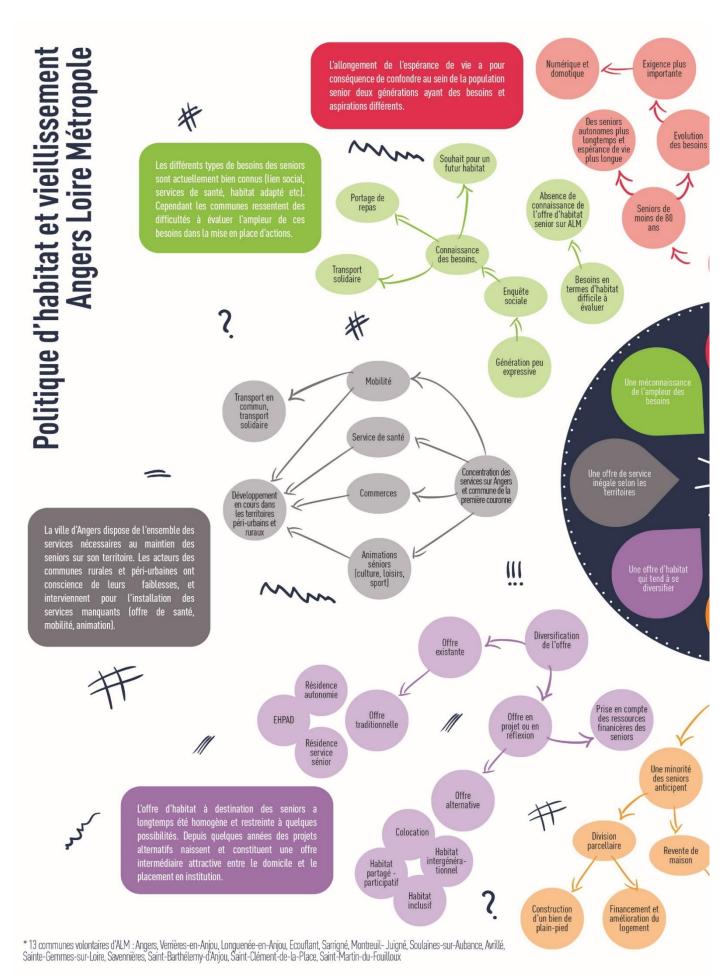
Dans l'hypothèse où Angers Loire Métropole deviendrait une métropole, sa compétence sociale donnerait lieu à la création d'un CIAS. Cette création permettrait de mutualiser les budgets et les actions à l'échelle du territoire en créant notamment un lieu ressources unique pour les seniors sur son territoire.

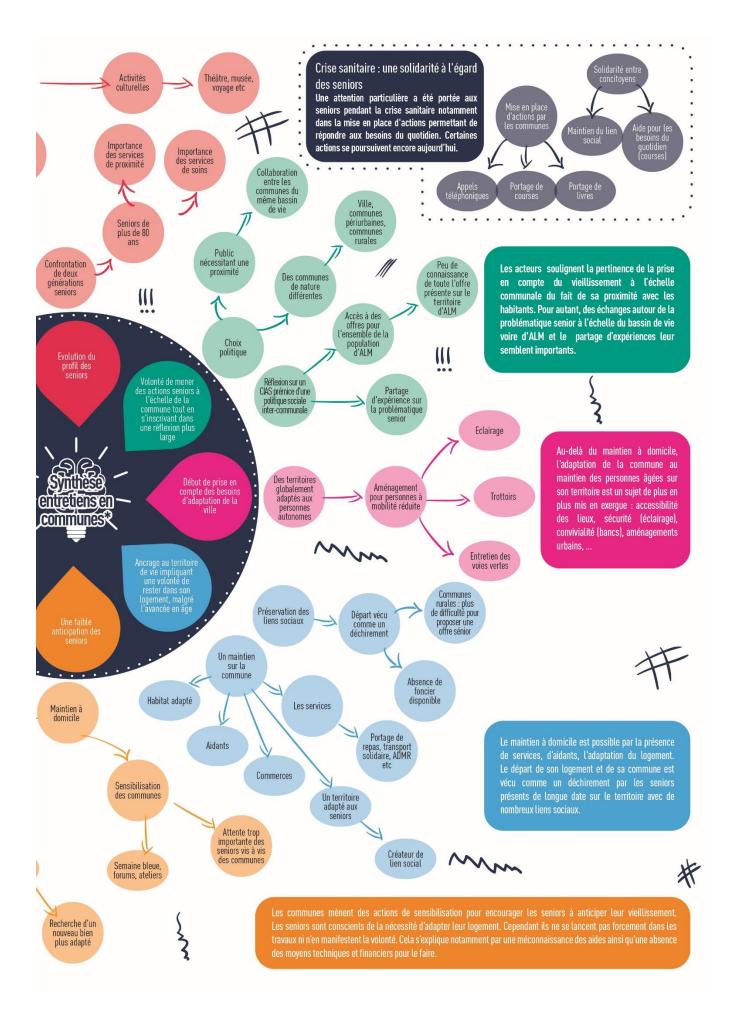
Une majorité des acteurs s'accordent à dire qu'un appui d'Angers Loire Métropole est nécessaire notamment dans la connaissance de l'offre d'habitat senior existante et à venir. Ils soulignent la pertinence de la prise en compte du vieillissement à l'échelle communale du fait de sa proximité. Cependant, un échange autour de la problématique senior à l'échelle du bassin de vie par un retour d'expériences leur semble intéressant.

« Notre société est confrontée à plusieurs défis : l'augmentation du nombre de personnes âgées avec de plus en personnes plus de souhaitant un accompagnement à domicile ce qui va nécessiter d'adapter plus encore les logements et de former du personnel compétent » Commune d'Angers.

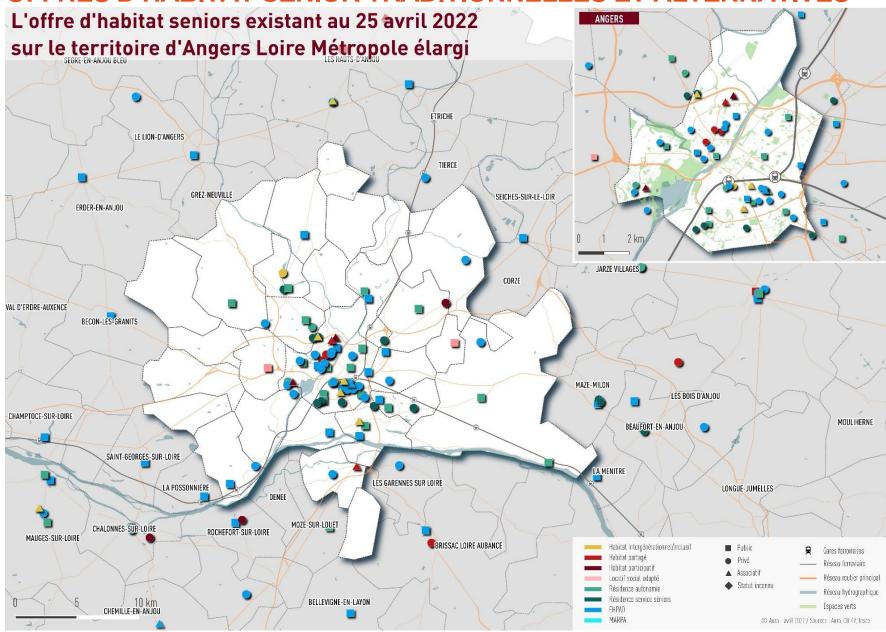
Toute manière, jе pense l'intercommunalité on ne pourra pas y échapper, même si je ne pense pas que ce soit une volonté d'Ecouflant. politique mais on sera obligé d'y aller. On le voit déjà avec la jeunesse rien qu'avec la CAF. on nous demande de plus en plus de contractualiser avec communes environnantes, je me dis que la vieillesse c'est une problématique qu'on devra aborder ensemble ». Commune d'Ecouflant

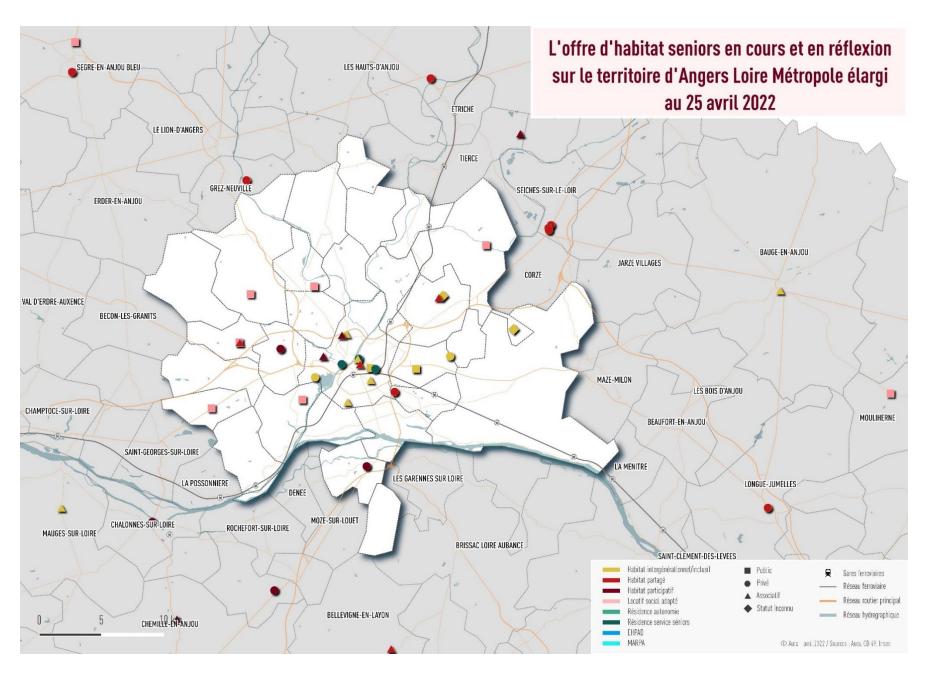
« Je pense qu'aujourd'hui c'est compliqué pour une communauté urbaine de faire quelque chose dès l'instant où chaque commune à sa propre identité et donc sa propre population » Commune de Sarrigné.





OFFRES D'HABITAT SENIOR TRADITIONNELLES ET ALTERNATIVES





BENCHMARK

Quelques propos liminaires sur l'habitat intermédiaire dédié aux personnes âgées

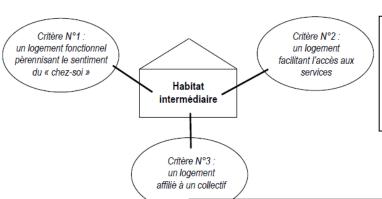
Des millions de français de plus de 75 ans, fragiles mais valides, ont vocation dans les deux prochaines décennies à quitter un logement inadapté (les logements sont parfois trop grands, le logement inadapté peut générer des situations d'isolement social : pas d'ascenseur, trop loin des bourgs et des services, ...) sans pour autant avoir besoin d'un Ehpad. Dans la réflexion sur les conséquences du vieillissement démographique, le logement des personnes âgées joue un rôle central, car selon ses caractéristiques, il peut freiner ou accentuer la perte d'autonomie.

Aussi, depuis quelques années, l'offre d'habitat à destination des seniors ne cesse de se diversifier pour répondre au souhait du maintien à domicile dans de bonnes conditions. Collectivités, bailleurs sociaux, associations, mutualités et citoyens se sont emparés de cet enjeu et ont créé des habitats alternatifs, « intermédiaires » sous diverses formes aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. Ces habitats composés de logements adaptés et services apportent présence, aide, sécurité aux seniors. Les différents modèles d'habitat intermédiaire pour seniors ont un point commun qui est de rompre avec la logique d'établissement, en impliquant une multitude d'acteurs : associations intervenant dans le parc social, délégations de services public (DSP), expérimentations locales... Ils se situent entre les deux pôles de l'habitat des personnes âgées que constituent le "logement ordinaire" (le pavillon, l'appartement) et "l'institution" pour personnes âgées dépendantes (l'EHPAD).

On sait que les pratiques sociales et les valeurs sont différentes entre les générations nées pendant le baby-boom et celles nées avant la seconde guerre mondiale. Ces dernières constituent les personnes âgées actuellement concernées par les problématiques de maintien à domicile. Pour autant, il est improbable de penser que les personnes âgées n'auront pas le souhait de vivre « chez elles », le plus longtemps possible. Cependant, les nouvelles générations de personnes âgées sont plus mobiles que ne l'ont été leurs parents et elles apparaissent plus actives face au vieillissement : déménager pour rester chez soi est un acte plus facile. Aussi, l'intérêt pour de nouveaux habitats intermédiaires se renforce, car ces habitats correspondent mieux à la demande sociale.

Ce schéma illustre les trois critères qui définissent les habitats intermédiaires :

1 - Un logement est fonctionnel pour une personne âgée (ou une personne handicapée) si sa conception est adaptée à ses capacités physiques. Pour autant, l'habitat des personnes âgées ne se résume pas à des adaptations technologiques, certaines adaptations pouvant d'ailleurs limiter les activités des personnes âgées au lieu de les stimuler.



Source: L'habitat de demain: les habitats intermédiaires pour personnes âgées de Laurent Nowik, Anne Labit, Alain Thalineau, Laurine Herpin - https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01282731 - 2013

3 - Le projet de l'habitat intermédiaire est de chercher à lutter contre l'affaiblissement des relations sociales avec le vieillissement, de maintenir des activités structurantes au cours de la journée (et de lutter contre le sentiment d'inutilité qui se développe chez certaines personnes âgées), de créer des relations sociales « soutenantes » susceptibles d'éviter la dégradation de la santé morale, ...

Vivre

intermédiaire, c'est avoir un

meilleur accès à certains

services, soit parce qu'ils

sont présents à proximité de

la résidence, soit parce qu'ils

sont proposés au sein de la

structure.

en

habitat

Pour résumer, l'habitat intermédiaire offre un logement indépendant à la personne âgée avec lequel elle peut bénéficier de services ou d'équipements communs et partagés (buanderie commune, jardin partagé) et qui idéalement est situé en centre-ville ou centre-bourg pour pouvoir se rendre à la banque, chez le médecin, ou dans les commerces sans voiture.

Les différents modèles (village ou résidence intergénérationnelle, logements individuels ou collectifs, participatifs, inclusifs, partagés, espaces partagés, ...) ont pour ambition d'être une réponse au soutien que certaines personnes âgées requièrent pour continuer à vivre chez elles, en retardant la perte d'autonomie. Avec un tel objectif, on mesure l'intérêt qu'il y a à les promouvoir, compte tenu du coût que représentent les dépenses liées à la perte d'autonomie et l'augmentation à venir du nombre de personnes âgées et "très" âgées.

Plusieurs lois ont permis l'émergence d'une offre intermédiaire :

- La loi ALUR (2014) a créé un statut juridique pour l'habitat participatif.
- L'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (2016) permet aux bailleurs sociaux de « flécher » certains logements vers des personnes âgées en perte d'autonomie.
- L'article 129 de la loi ELAN (2018) a créé une définition de l'habitat inclusif.

Présentation succincte des 3 formes d'habitat intermédiaire (extrait d'une présentation du CD49 – juin 2021) (Complément de définition en annexe)

> Habitat intermédiaire : 3 définitions

Domicile (logement ordinaire)

Habitat Participatif

«Démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun. »

Habitat Inclusif

«L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale et partagée. »

Habitat Partagé

«C'est le partage d'un logement adapté aux besoins des habitants pouvant accueillir de 2 à 6 personnes, idéalement proche des commerces, des transports en commun et des services de proximité. Le logement comprend des espaces individuels et collectifs pour le partage du quotidien, le partage de coûts et la liberté de vie de chacun. »

- COLOCATION SENIORS -



Habitat Participatif



Habitat Inclusif



Habitat Partagé

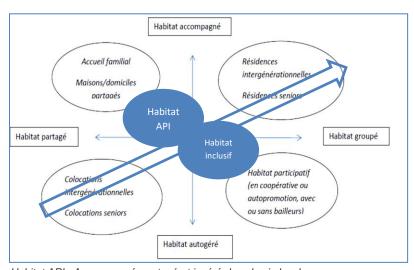


aniou

médico-sociaux

6





Les exemples présentés ci-après, s'inscrivent dans la typologie de l'offre, réalisée par le département et les chercheurs dans le cadre d'une des actions de son plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (action 5 de l'orientation 1 du PDHH 2020-2025).

Ces exemples d'habitat senior sont localisés dans le territoire d'Angers Loire Métropole ou à proximité afin de permettre aux élus d'ALM de pouvoir les visiter aisément avant d'envisager la réalisation d'une nouvelle offre d'habitat pour répondre aux besoins de leur population vieillissante.

Habitat API: Accompagné, partagé et inséré dans la vie locale Source: ppt Camille DEVAUX lors des matins de l'aura le 9 décembre 2020 - https://www.aurangevine.org/production/echanges-debats/vue-detaillee/news/quels-habitats-seniors-demain-9-decembre-2020/

Habitat participatif

VOISIN'AGES: coopérative d'habitants

Localisation: Saint Macaire en Mauges – Sèvremoine (49) 25 338 habitants (2018) dont 27% sont âgées de plus de 55 ans

Etat d'avancement

En construction (Ouverture prévue en 2023)

Origine et objectifs du projet

Concrétiser le souhait d'habiter « ensemble chacun chez soi » en mettant en place des espaces communs et des activités, en s'accordant sur des valeurs et des orientations partagées.

Ce projet est né en octobre 2016 à la suite d'une initiative citoyenne de 8 foyers ayant pour volonté de créer un lieu de vie convivial et partagé dans une logique intergénérationnelle et écologique. Une année de réflexion collective au sujet d'un habitat participatif a abouti en octobre 2017 à la création de l'Association VOISIN'AGES. Une charte a été rédigée regroupant les valeurs et les aspirations du groupe. Elle sert de fil rouge dans chaque prise de décisions.

En 2019, les membres de l'association ont opté pour le statut juridique (SAS Coopérative Voisin'Ages) leur permettant l'acquisition d'une maison (espaces

communs) et d'un terrain pour la construction de leurs habitats.





Public visé

Habitants de tous les âges

Nb logements ou places hébergement et typologie

Ce projet situé en centre bourg se compose de 10 maisons individuelles mitoyennes regroupées en 3 ilots :

- 7 maisons traditionnelles
- 3 maisons PMR

Cet habitat bioclimatique est envisagé dans une logique écologique, et met en avant la simplicité et la sobriété de mode de vie afin de réduire l'empreinte écologique des habitants.

Porteurs du projet

Privé : Société Coopérative « SAS Coopérative Voisin'Ages »

Partenaires pour la construction du projet :

- Eco habitant: accompagnement sur le domaine juridique, financier et architectural
- Fédération Habicoop: accompagnement juridique notamment dans l'écriture des statuts
- Gérontopole : formations, mise en relation avec des acteurs du territoire
- Coopérative les colibris : prêt relais de 150 000 euros
- Solécité, cabinet d'architecture

Partenaires dans la gestion de la structure

Auto-gestion

Montage financier du projet

Les porteurs de projets sont réunis sous le régime juridique d'une société coopérative. C'est au nom de celle-ci que le prêt est réalisé. Chaque foyer a amené un apport financier sous forme d'actions dans la société (20 000 à 100 000 euros), un prêt relais a été réalisé par la coopérative les colibris d'un montant de 150 000 euros (remboursement vente des maisons des porteurs de projets).

Subventions → Ville, EPCI : 40 000 euros
Emprunt bancaire → Prêt PLS : 1 708 010 euros
Fonds propres → Apport financier : 600 000 euros

Coût total de l'opération : 2 348 010 euros (234 801 €/logement)

Tarification pour l'occupant

Mise en place d'un loyer indexé sur la superficie du logement :

T4 de 100 m² : 900 euros T2 de 50 m² : 450 euros

En cas de départ :

- Le futur occupant verse un apport financier, à la hauteur des parts sociales du sociétaire sortant, à la coopérative qui procède par la suite au remboursement.
- Si aucun remplaçant n'est trouvé, la coopérative dispose d'un délai de 5 ans maximum pour racheter les parts sociales

Fonctionnement (animation, services proposés, restauration, ...)

Un principe de vie basé sur des valeurs communes : solidarité, bienveillance, partage, empreinte écologique. « Le partage » est le principe d'organisation de la vie des futurs résidents, notamment à travers des espaces communs (buanderie, garage, salle commune, chambre d'amis, potager, verger et poulailler), du matériel commun (appareils électroménagers, outils de jardinage, bricolage, véhicule) et de services (garde d'enfants, covoiturage, partage de savoirs et compétences). Le partage de moments conviviaux (repas, soirées, jeux) dans la salle de convivialité complètera ce projet de vivre ensemble.

Enseignements à retenir

Les conditions de réussite

- Un grand investissement personnel des membres de la coopérative (dossiers, convaincre les élus...)
- Un regroupement autour de valeurs communes
- Importance de la communication au sein du groupe
- Soutien de la commune (garantie des collectivités, recherche d'un terrain...)

Les points forts

- Une offre correspondant aux valeurs des habitants
- Un espace de vie convivial et chaleureux
- Un projet s'inscrivant dans une démarche écologique
- Une volonté de mixité sociale avec une entraide entre les coopérateurs

Limites

- Les banques demandent des garanties, ce qui freine les projets d'acteurs possédant peu d'apports financiers

Contact

Pauline Pavageau: 06 77 78 09 94:

eliah.lcplm@orange.fr

https://habitatparticipatifvoisinages.fr/

Habitat inclusif

CAPA ISALIA: Colocation accompagnée pour seniors

Localisation: Brissac Loire Aubance (49) 10 859 habitants (2018) dont 29% de plus de 55 ans

Etat d'avancement

Ouverture le 27 septembre 2021 de 4 chambres du rez-de-chaussée + 3 chambres au premier semestre 2022 après la réhabilitation du premier étage de la maison.

Origine et objectifs du projet

A l'origine de ce projet, deux amies d'enfance travaillant dans le social.

Après plusieurs années passées dans ce domaine, elles s'interrogent sur leurs conditions de travail ainsi que sur l'accompagnement des personnes âgées qui, de leur point de vue, s'est dégradé. De ce constat, est né Capa Isalia, une offre alternative pour les personnes âgées autonomes proposant de l'accompagnement, dans un cadre « familial ».

Les premières réflexions sont lancées en 2018 et la recherche de l'habitat est entamée. L'objectif de ce projet est d'accompagner les personnes âgées dans leur vieillissement tout en les coupant de la solitude.

Public visé

Personnes âgées autonomes - semi- autonomes (Jusqu'au GIR 3 si le passage d'une aide médicale à domicile suffit)

Nombre logements ou places hébergement et typologie

Le logement se compose de 7 chambres comprenant une salle de bain et WC:

- 3 chambres au premier étage
- 4 chambres au rez-de-chaussée

La maison dispose également d'un appartement au deuxième étage qui est totalement équipé. La destination de celuici n'est pas encore définie.

Porteurs du projet

Privé

Partenaires pour la construction du projet

//

Partenaires dans la gestion de la structure

Un proche les a aidées pour élaborer un plan de financement sur la base de leur concept et les a soutenues tout au long de leur démarche.

Montage financier du projet

Projet privé (prêt, dons)

Coût total de l'opération : 500 000 euros







Tarification pour l'occupant

Deux formules sont proposées aux colocataires :

- Formule « tout inclus » comprenant l'entretien de la copropriété (espaces privés, communs et extérieurs), un service de restauration 7j/7, un service de blanchisserie, un accompagnement personnel, un service d'animation, loisirs et sorties. Cette formule s'élève à 1800 euros par mois (1400 après déduction du crédit d'impôt).
- Formule « autonomie » comprenant l'entretien de la copropriété (espaces privés, communs et extérieurs), un service de restauration une fois par jour, un service de blanchisserie, d'accompagnement et d'animation à la carte (1100 après déduction du crédit d'impôt).

Fonctionnement (animation, services proposés, restauration, ...)

Le principe de vie est basé sur l'échange. Les deux porteuses de projets sont responsables des courses, de la confection des repas, de l'entretien de la maison, de la blanchisserie ainsi que des sorties, loisirs et animations.

L'ensemble des colocataires participent à la vie de la maison en fonction de leur autonomie et de leurs intérêts. Les décisions sont prises en concertation avec l'ensemble des habitants (activités, repas, animations). L'idée de cette colocation est se rapprocher au plus près d'une cellule familiale.

Une salle de convivialité est en projet dans une des dépendances de la maison afin de pouvoir accueillir les proches des résidents et réaliser des activités. Une pièce de vie à l'intérieur de la maison permettra également cet accueil. L'habitat possèdera également d'un poulailler, d'un potager.

Ce projet se construira en partenariat avec les colocataires, et évoluera en fonction des nouveaux arrivants pour correspondre au plus près aux souhaits de chacun. Les partenariats pour le parcours de soin éventuels se développeront avec les premiers habitants.

Enseignements à retenir

Les conditions de réussite :

- Un projet à taille humaine
- Une redevance toute comprise
- Sensibilisation auprès des acteurs du territoire et des seniors et futurs seniors de l'anticipation des besoins

Les points forts :

- Une offre alternative à l'offre existante sur le territoire
- Valorisation du patrimoine rural
- Un espace de vie convivial et chaleureux

Limites:

- Les banques demandent des garanties, ce qui freine les projets d'acteurs possédant peu d'apports financiers
- L'entente des colocataires (médiation réalisée par les porteuses de projet)

Contact

06 95 86 00 49 capaisalia@gmail.com https://www.capa-isalia.fr/

Autre projet :

Colocation senior à Daon (département de la Mayenne), capacité d'accueil : 7 seniors, ouverture : Juin 2021 Les porteurs de projets auraient souhaité réaliser les toilettes des résidents du fait de leur profession d'aide-soignant, cependant l'état ne les y autorise pas.

Habitat inclusif

Les maisons passerelles

Localisation: Les Hauts d'Anjou (49)

8 762 habitants (2018) dont 30% de plus de 55 ans

Etat d'avancement : Ouverture en décembre 2021

Origine et objectifs du projet

La présidente de l'EHPAD des Acacias et son ancienne directrice débutent une réflexion en 2016 autour du parcours résidentiel. Elles souhaitent créer un lieu de transition entre le domicile et l'EHPAD. De cette réflexion est né le projet des maisons passerelles : proposer des lieux de vie intermédiaires pour des

personnes autonomes fragilisées ou ayant leur conjoint en structure d'accueil, ou ayant peu de lien familial et social.

Leur souhait est de réussir à maintenir les habitants de la commune sur le territoire. En 2017, l'association les « 1000 feux » est créée afin de porter ce projet. Ce projet est implanté à proximité de l'EHPAD des Acacias pour permettre aux résidents de bénéficier des services de l'institution et de se familiariser avec cet espace en cas de perte d'autonomie. De plus, cela permet aux conjoints d'être à proximité quand l'un d'entre eux est placé en structure.



Personnes âgées autonomes Personnes handicapées isolées

Nb logements ou places hébergement et typologie

18 maisonnettes PMR de 49m²

Chaque logement (non meublé) possède des cloisons modulables entre la chambre pour un couple ou une personne seule, et le salon.

Porteurs du projet

Associatif: L'association les 1000 feux

Partenaires pour la construction du projet

Maine et Loire Habitat : apport de son expertise

Partenaires dans la gestion de la structure

CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) : Financement du salaire de l'animateur (Label Habitat inclusif)

Montage financier du projet

Ce projet est financé par un prêt bancaire de l'association, qu'elle remboursera avec le montant des 18 loyers perçus. Elle compte également sur des dons déductibles des impôts de particuliers et d'entreprises pour financer ce projet.

Coût total de l'opération : 1,9 millions d'euros

Tarification pour l'occupant

Habitat à loyer modéré donnant droit à l'APL

Loyer mensuel: 550 - 600 euros charges comprises





Fonctionnement (animation, services proposés, restauration, ...)

L'habitat a obtenu le label « habitat inclusif », qui donne lieu à un financement de la part du département et de l'ARS qui couvre le premier salaire mensuel pour l'animateur en charge de créer du lien sur cet espace. Dès janvier 2022, c'est la CNSA qui financera ce salaire.

L'animateur a pour rôle de créer du lien entre l'ensemble des résidents et d'inscrire cet habitat au sein du maillage associatif de la commune pour en faire un lieu ouvert sur l'extérieur. Un espace de convivialité a été pensé pour permettre aux habitants de se retrouver, de réaliser des activités etc. : « C'est réaliser un habitat individuel au sein d'une collectivité et profiter de tout ce qui existe autour pour créer du lien les uns avec les autres » Catherine Le Meunier (Vice- présidente)

L'ensemble des résidents pourra bénéficier de l'ensemble des services de l'EHPAD (restauration, animations, piscine etc.) contre une participation financière (A définir à l'ouverture)

Enseignements à retenir

Les conditions de réussite

- La localisation du bien, à proximité d'un EHPAD ouvrant ses services
- Liens avec d'autres activités proposées sur la commune

Les points forts

- Accessibilité financière (Logement social)
- Logements accessibles PMR

Limites

- Une attention à ce que les personnes ne se renferment pas sur l'espace de vie des maisons passerelles et de l'EHPAD

Contact

Mail: 1000feux@le-meunier.fr

Marie-Agnès Joly au 06 98 25 13 41, Catherine Le Meunier 06 17 92 92 41.

Habitat inclusif

Le Messager : Résidence intergénérationnelle

Localisation: Angers - Place Lafayette (49)

154 508 habitants (2018), 27% de la population est âgée de 55 ans

et plus.

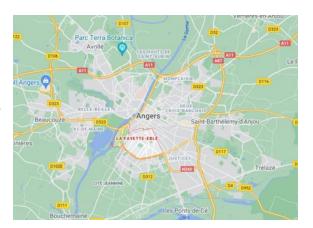
Etat d'avancement

Ouvert (2017)

Origine et objectifs du projet

L'association habitat humanisme du Maine et Loire souhaite offrir des solutions pour remédier aux situations d'isolement et de solitude de tout âge. Leur projet est né en 2011, à la suite d'un séminaire organisé par le mouvement habitat humanisme sur la thématique de l'intergénérationnel. Ils ont pris connaissance de structures de ce type mis en place par d'autres associations locales d'habitat humanisme. L'objectif est d'accueillir au sein d'un même espace une population diverse pour favoriser les rencontres, la mixité et combattre l'isolement. La création d'un habitat convivial contribue au vivre ensemble, à la transmission de savoir.

L'association a pu réaliser son projet en centre-ville grâce à l'association Service Conseil Logement 49 (ancien propriétaire d'un étage) qui lui a fait don de ces locaux.





Public visé

Le public à faible ressource se compose de personnes d'âges variés et dans des situations diverses (jeunes, familles, personnes âgées ou handicapées autonomes)

Nb logements ou places hébergement et typologie

L'opération se compose de 7 appartements non meublés, dont un équipé pour une personne handicapée, et une salle commune

Porteurs du projet

Associatif: Société foncière d'Habitat et Humanisme

Partenaires pour la construction du projet

L'association Service Conseil Logement 49

Partenaires dans la gestion de la structure

- CCAS : aide à domicile et portage de repas
- Comité de liaison des handicapés : aide à l'aménagement des logements et des parties communes pour les personnes handicapées et âgées
- Association Simon de Cyrène : activités
- Equipements sociaux et de loisirs du quartier La Fayette

Montage financier du projet

Ce projet a été financé par des subventions, un prêt et les fonds propres de la société foncière habitat et humanisme.

Subventions

Etat: 54 529 euros

Etat dans le cadre de l'appel à projet « Les PLAI adaptés, un programme de logements très sociaux à bas niveau de

quittance »: 47 250 euros

Angers Loire Métropole : 66 600 euros

Ville d'Angers : 90 000 euros Département : 14 000 euros

Subvention mécénat (fédération habitat humanisme) : 150 000 euros

Prêts

Caisse des dépôts : 170 000 euros Fonds propres : 461 050 euros (Apport)

Coût total de l'opération : 1 053 429 euros (150 490 €/ logements)

Tarification pour l'occupant

Loyers sociaux PLAI

T2 (38,60m²): 223,67 euros; T2 (48,10m²): 275,17 euros; T2 (48,30m²): 284,83 euros; T2 (45,60m²): 264,85 euros

T3 (63,40m²): 371,89 euros; T3 (63,40m²): 364,39 euros; T3 (57,90m²): 341,31 euros

Fonctionnement (animation, services proposés, restauration, ...)

La localisation en plein centre-ville favorise l'accès aux transports en commun, aux commerces, aux marchés et aux services.

La résidence a une vocation intergénérationnelle (voir ci-dessus public visé). Elle est accessible et peut loger des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, seniors) et dispose d'un ascenseur.

L'ensemble des locataires adhère à une charte mise en place par l'association afin de permettre la réussite du projet. Elle encadre les relations entre les différents locataires.

Un espace de convivialité de 35 m² est conçu dans la résidence pour favoriser les rencontres et les échanges. Il comprend : Une cuisine, un salon, un coin bibliothèque. Cet espace peut être mobilisé pour accueillir des repas familiaux et amicaux, ou pour l'organisation d'activités ou fêtes organisées par l'association en lien avec les résidents.

Deux bénévoles de l'association sont activement présents sur le projet pour faire émerger les savoir-faire, et les initiatives favorisant le vivre ensemble. L'idée est de favoriser les initiatives collectives, le soutien entre locataires. Le maintien à domicile des seniors peut notamment être possible avec l'appui des jeunes locataires.

Enseignements à retenir

Les conditions de réussite

- Subventions
- Don d'un bien immobilier permettant de réduire le budget

Les points forts

- La mixité des publics accueillis est garantie dans le temps par des typologies de logements variés
- Localisation en plein centre-ville qui facilite l'insertion sociale et professionnelle
- Un espace de vie spacieux, convivial et chaleureux

Limites

- Le non-respect des résidents à la charte de vie en collectivité provoquant des problèmes entre les personnes
- La non-ouverture de l'espace de convivialité sur l'extérieur du quartier rendue difficile / impossible par les contraintes ERP dans un bâti existant

Contact

Association habitat humanisme: 02 41 64 91 25

https://www.habitat-humanisme.org/

Habitat partagé

La maison groupée de Fontaine-Guérin

Localisation: Les Bois-d'Anjou (49)

2629 habitants (2018) dont 29 % de plus de 55 ans

Etat d'avancement : Ouvert (juillet 2017)

Origine et objectifs du projet

En 2013, les premières réflexions sur les solutions de logement alternatif pour personnes âgées émergent d'un couple originaire de Fontaine Guerin, à la suite du placement d'un membre de leur famille dans une structure médicalisée. Ils sont rejoints par un médecin, un ancien directeur d'EPHAD, une élue. S'en suivra la création de l'association Habit'âge.

En 2015, l'association décide de créer un habitat alternatif pour personnes âgées. Afin de faciliter le portage des biens, elle s'est constituée en SCI. A ce titre, elle devient propriétaire du foncier et du bien immobilier qu'elle loue. Elle restaure, un vieux bâtiment et y crée 4 appartements, une salle commune et un jardin partagé. L'association audelà de l'enjeu social de son projet, souhaite également valoriser le patrimoine rural.

En 2017, la maison groupée de Fontaine Guérin ouvre.



Personnes âgées autonomes

Nb logements ou places hébergement et typologie

4 T2 de 45m² non meublé (pièce de vie avec cuisine aménagée, chambre, salle de bain). Habitat accessible aux personnes handicapées (salle de bain adapté, largeur des portes, dessous évier amovible etc.)

Porteurs du projet

Associatif: Association Habit'âge

Partenaires pour la construction du projet

Le projet est monté par des bénévoles constitués en association et accompagnés par des personnes ressources : juriste, expert-comptable, professionnels du vieillissement, architecte

Partenaires dans la gestion de la structure

Bénévoles de proximité

Montage financier du projet

Financement par des subventions, des prêts, mécénat.

Le plan de financement se répartit comme suit :

- 30% par des apports privés de la SCI
- 30% de subvention et de mécénat dont 20 000euros de la caisse d'épargne dont l'association a été lauréate de l'appel projet « mon projet innovant »
- 40% de prêt locatif social (logement pouvant rentrer dans le décompte de la loi SRU)

Le prêt PLS permet de bénéficier d'un taux de TVA réduit et d'une exonération de taxe foncière pendant 25 ans. Il permet aussi de conventionner les logements à l'APL.

Coût total de l'opération : 550 000 euros





Tarification pour l'occupant

- Loyer mensuel : 350 euros correspondant au plafond autorisé par le prêt PLS (possibilité d'APL) + charges
- Forfait mensuel pour l'accès aux espaces communs : 50 euros

Fonctionnement (animation, services proposés, restauration, ...)

Un comité de maison à l'initiative de l'association habit'âge rassemble les locataires tous les trimestres afin de prévoir les conditions matérielles et logistiques des activités.

Les bénévoles de proximité passent régulièrement sur la base du volontariat pour soutenir le lien social entre les locataires et pour inclure leurs actions dans celles du tissu local. Des soirées à thèmes, des cafés sont organisés en concertation avec les résidents pour maintenir la convivialité du lieu. Les familles des résidents sont également intégrées à ce projet de vie, en participant notamment aux activités.

Enseignements à retenir

Les conditions de réussite

- Un loyer accessible aux personnes âgées
- Faible niveau du reste à charge (loyer après APL)
- Un projet à taille humaine
- Le choix et l'accompagnement des nouveaux résidents à la suite d'un départ
- Ouverture de la salle commune à tous les habitants

Les points forts

- Création d'une offre alternative pour personnes âgées dans une commune où l'offre est faible
- Valorisation du patrimoine rural
- Sensibilisation auprès d'élus et d'habitants sur l'anticipation des besoins

Limites

- Les financeurs demandent des garanties, ce qui peut freiner les projets portés par des associations de petite taille
- La constitution en SCI qui demande un appui juridique

Contact

Vanessa Couvreux Chapeau: 06 77 56 47 07 contact@habitage-asso.fr

https://www.habitage-asso.fr/

Habitat partagé

Béguinage Saint-Vincent

Localisation: Mûrs-Erigné (49)

5642 habitants (2018), 37% de la population est âgée de 55 ans et plus.

Etat d'avancement :

Ouvert (novembre 2020)

Origine et objectifs du projet

Le béguinage Saint Vincent s'intègre dans un ensemble immobilier de 108 logements dénommé le Domaine Saint Vincent (Ancien séminaire des frères de Saint Vincent de Paul) comprenant des logements en accession libre et du locatif social. Cette opération respecte les engagements d'une charte éco quartier signée avec la ville de Mûrs-Erigné.

Public visé

Le public se compose de personnes âgées et/ou handicapées autonomes, souffrant d'isolement et solitude.

Nb logements ou places hébergement et typologie

20 maisons T2 ou T3 sont proposées à la location et accessibles aux personnes à mobilité réduite Les logements de plain-pied sont répartis autour de l'ancienne maison bourgeoise du XVIIIe siècle, qui abrite des espaces partagés : une salle polyvalente, un salon privatisable, cinq chambres d'hôtes et un logement pour le gardien.

Porteurs du projet

L'association « vivre en béguinage »

Partenaires pour la construction du projet

La Foncière « France Béguinages » est le véhicule d'investissement destiné à être propriétaire des actifs immobiliers. Elle permet aux investisseurs de réaliser des placements éthiques et solidaires. L'entreprise est en cours de labellisation ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).

Le fonds Finance et Solidarité d'Amundi, est au côté de la foncière. Il a pour objectif de financer le développement d'entreprises sociales et solidaires répondant à des enjeux cruciaux de la société (réinsertion par l'emploi, logement, accès aux soins...).

Partenaires dans la gestion de la structure

L'association « Vivre en Béguinage » valide les chartes de vie, assure la maîtrise d'usage des béguinages et pilote l'accompagnement des résidents dans leur « Vivre ensemble ».

« Alliance Gestion » du Groupe Vivr'Alliance est mandatée par le propriétaire, la Foncière « France Béguinages » pour assurer la gestion locative, et promouvoir les conditions propices au « bien vivre ensemble ».

Montage financier du projet :

Prêts

Caisse des dépôts : 2 007 259 euros Fonds propres : 860 254 euros (Apport)

Coût total de l'opération : 2 867 513 euros (143 376 €/ logements)





Tarification pour l'occupant

Les logements sont ouverts à la location sous conditions de ressources : pour les personnes ayant des revenus inférieurs aux plafonds du PLS soit un revenu fiscal de référence inférieur à 27 256 € (soit 2 300 €/mois) pour une personne seule (plafonds au 31/12/2020, en régions).

Loyer des T2 financés en PLS = 406,25 € / mois, stationnement inclus, auquel s'ajoutent des charges locatives de 55€ par mois. Le prix d'un T3 est de 568,68 € / mois, plus 80 € mensuels de charges locatives, stationnement inclus.

Les résidents doivent verser un droit d'entrée avant de déposer un dossier :

- 99 euros à l'entrée pour une personne seule et 39 euros tous les mois
- 179 euros à l'entrée pour un couple et 59 euros tous les mois

Enseignements à retenir (intérêts et limites / conditions de réussite / Bilan global du projet)

Les conditions de réussite

- La localisation du bien, à proximité des commerces et des services
- Adhésion des locataires aux valeurs de l'association

Les points forts

- Le portage financier de l'association pour la construction et pour le financement
- Logements accessibles PMR
- Des loyers intermédiaires pour les seniors qui dépassent les plafonds de ressources du locatif social

Limites

- Une attention à ce que les personnes ne se renferment pas au sein du béguinage
- Lien avec les autres activités proposées sur la commune

Contact

Béguinage de Mûrs-Erigné: 06 71 65 14 99

http://www.vivre-en-beguinage.fr/beguinages/beguinage-de-murs-erigne

Autres

Vis l'âge : résidence seniors abordable

Localisation: Mauges sur Loire (49)

18 018 habitants (Insee 2018) dont 34% sont âgés de plus de 55 ans Commune déléguée : Saint Laurent de la Plaine (1 700 habitants)

Etat d'avancement : Ouvert depuis le 1er juin 2020

Origine et objectifs du projet

En novembre 2009, un collectif d'habitants se rassemble pour s'opposer à la fermeture de la maison de retraite. De ce

rassemblement naît la même année, l'association AMMRA (association pour une maison d'accueil en milieu rural pour personnes âgées) dont l'objectif était de maintenir l'établissement. N'y parvenant pas, les membres de l'association ont cherché un nouveau modèle. Ainsi ils ont sillonné les routes du grand ouest pour visiter des offres d'habitat de toutes sortes. Le modèle de la MARPA (maison d'accueil rural pour personnes âgées) les a séduit.

Sa mise en place nécessitant un accord au préalable de la MSA et du conseil départemental, l'association a réalisé une étude de faisabilité, et mener une enquête auprès de 10 communes environnantes et a pu justifier du besoin d'une offre d'habitat senior sur le territoire. Cependant, du fait d'une opposition du conseil départemental, le projet ne voit pas le jour.



Thouars

Sablé-sur-Sarthe

La Flèche

Parc naturel régional

Loire-Anjou-Touraine

Château-Gontier-sur-Mayenne

La création d'une résidence services s'engage après la rencontre d'un des membres de l'association avec la société d'investissement Loges et toits, qui avait transformé une ancienne école en résidence services dans la ville de Château-Gontier.

Chronologie du projet :

- 2009 : Création de l'association
- 2014 : fermeture de la maison de retraite
- 2017 : novembre, projet de réhabilitation de la maison de retraite en résidence séniors
- Lancement des travaux en 2019 (12 mois de travaux)

Public visé

Seniors autonomes

Nb logements ou places hébergement et typologie

22 appartements, dont 12 appartements financés en PLS, dix appartements à loyer libre et un hébergement temporaire (studio meublé de 26,47 m2) destiné à accueillir des résidents âgés de 60 ans pour une courte durée (minimum une semaine à maximum trois mois, éventuellement renouvelables) dont le maintien à domicile est momentanément impossible ou qui souhaite tester le mode de vie en résidence seniors.

Porteurs du projet

Associatif: l'association pour une maison d'accueil en milieu rural pour personnes âgées (AMMRA) est propriétaire des bâtiments

Partenaires pour la construction du projet

Loges et toit (Chateau Gontier) : paiement du bâtiment pour le compte de l'association avant l'obtention du prêt

Partenaires dans la gestion de la structure

- SAS AMS (Accompagnement, Mission et Services) de Château Gontier : mise en place de services
- Boulangerie : livraison de pain
- Traiteur : livraison de repas

54 ::: Habitat Seniors Angers Loire Métropole- Décembre 2021 ::: © aura

Montage financier du projet

Prêt PLS pour 12 logements Subventions : 320 000 euros

- Groupe Agrica subventionnement de 7 logements à 18 300 euros/logement

Fondation RTE (Enedis): 50 000 eurosLes petits frères des pauvres: 60 000 euros

- Fondation du BTP

- Donateurs : Entreprises et Citoyens

Coût total de l'opération : 1,8 millions d'euros (81 818 €/ logement)

Tarification pour l'occupant

- Loyer :
 - 7,92 euros le m² pour les 12 logements (31-36m²) financés en PLS
 - 10,02 euros le m² pour 10 autres logements (30-52m²)
- Charges locatives : (eau, électricité, assurances, taxe ordures ménagères, etc) : 120 euros/pers 180 euros en couple
- Services (obligatoire) : A la signature du bail, chaque locataire souscrit auprès de la société exploitante AMS un contrat de prestations "Bien Être" pour un coût mensuel de 353,48 euros par mois pour une personne seule et 477,90 euros pour un couple

Fonctionnement (animation, services proposés, restauration, ...)

La société AMS réalise l'ensemble des services proposés aux résidents :

- Services inclus dans la redevance : Deux visites journalières (matin et soir) ; Nettoyage du linge ; Covoiturage hebdomadaire pour réaliser les courses ; un après-midi récréatif par semaine
- Autres services proposés : Mise à disposition des journaux ; Services de bien être (coiffeur) ; Service de restauration (aide dans la découpe, aide au réchauffage, etc.)

Un partenariat avec un traiteur a été mis en place pour permettre aux seniors qui le souhaitent de bénéficier d'un repas (8,60/repas). Il est également envisageable de commander du pain auprès de la maîtresse de maison (présence 5 fois dans la semaine, uniquement la journée)

Une salle de convivialité (62m²) est présente dans la résidence, les seniors ont la liberté de l'occuper comme ils le souhaitent. Certains d'entre eux, décident d'y manger. Enfin, un lieu de culte est mis à disposition, de même qu'un potager.

Enseignements à retenir

Les conditions de réussite :

- Un projet à taille humaine
- Un grand investissement personnel des membres de l'association
- Soutien de la commune (garantie des collectivités, recherche d'un terrain...) et des habitants
- Un règlement de fonctionnement établi par l'association AMMRA (le bailleur) et la société d'exploitation (AMS) conformément à la charte des droits et libertés de la personne accueillie (2003) remis à chaque nouvel arrivant en même temps que le livret d'accueil.

Les points forts

- Offrir une résidence services à des prix raisonnables pour les seniors, au centre du village
- Loyer plafonné et réglementé pour 12 logements financés en PLS

Limites

- Les banques demandent des garanties, ce qui freine les projets d'acteurs possédant peu d'apport financier

Contact

Madame Blourdier: 02 41 78 12 29 // 06 42 45 06 66

https://www.residenceseniors-vislage.fr/

https://www.residenceseniors-vislage.fr/LES_APPARTEMENTS.b.htm

Plus loin

La Longère à Mordelles (Ille et Vilaine)

Dispositif social et local porté par le CIAS de l'ouest de Rennes

Public ciblé:

- Seniors isolés
- Proches aidants
- Personnes de 60 ans et plus

Date d'ouverture: 2013

Au vu du vieillissement de la population sur le territoire des 7 communes membre du CIAS, les élus décident de créer dès 2010 un espace dédié aux seniors (le CIAS est propriétaire d'une longère). Cet espace créateur de lien social, répond à une problématique spécifique du territoire : de nombreux bretons reviennent sur le territoire à la retraite, cependant leurs liens sociaux sont affaiblis ou inexistants, ils souffrent d'isolement.



Objectif de la structure :

- Un accompagne pour les seniors isolés et les aidants (Actions de prévention du bien vieillir et de soutien aux proches aidants ; temps de rencontre, d'écoute, de participation aux activités qui encouragent à la confiance en soi et participant au développement du lien social)
- Prévention santé (Actions de prévention collectives)

Fonctionnement:

La longère fonctionne grâce à deux coordinatrices qui sont à temps partiels. Elles ont la charge :

- La communication (diffusion mensuelle des programmes d'activités, publicité du lieu etc.)
- Le budget (recherche de subventions etc.)
- La gestion de projets
- La diffusion des aides

Cet espace ne pourrait fonctionner sans l'association part'âges qui s'occupe :

- Du transport grâce à 3 véhicules mis à disposition des bénévoles pour transporter gratuitement les seniors aux différentes activités proposées par la longère
- Des activités (381 activités proposées dont 42 sont encadrées par des bénévoles de l'association)
- Des visites de convivialité à domicile (9 bénévoles)

Un accompagnement psychologique est mis à disposition des aidants, par une psychologue à temps partiel qui réalise des rendez vous à longère, à domicile ou par téléphone.

Partenaires : Clic de Noroy ; CDAS (assistantes sociales) ; CPAM ; CAF ; UDAF ; Agir abcd « la Plume » (aide au numérique) ; Monalisa (visites de convivialité) ; Soutien aux tuteurs familiaux (aide protection juridique)

Tarifs d'adhésions par an :

Depuis la crise sanitaire, aucune adhésion n'est demandée aux séniors, ils bénéficient des activités gratuitement. Auparavant, tarifs variant selon critères sociaux de 50 à 77€ pour les habitants des 7 communes du CIAS et de 61 à 89e pour les les habitants d'autres communes.

Budget:

La longère a perçu 40 000 euros de la conférence des financeurs, 7 000 euros pour 3 ans par les mutuelles (atelier de théâtre). A cela s'ajoute une part des cotisations des 7 communes membres et les montants d'adhésions.

Longère-	TOTAL
Dépenses 2020	130 316
Recettes 2020	91 891
Résultat comptable	-38 425

Contact : Lucie Wallin - 02 90 02 36 36

Maison Hacoopa dans le quartier du petit Chantilly à Orvault (Loire-Atlantique)

Concept : Habitat coopératif, une maison partagée pour une dizaine de personnes âgées dans 400m² de bâtiment avec un jardin. La structure sera réaménagée pour permettre la location de chambre ou d'appartement avec des espaces de vie communs, cuisine, salon, séjour.

Créateur du projet : L'association Hacoopa (Habitat Coopératif Personnes Agées) créée en 2018 et portée par des citoyens et quatre acteurs de l'ESS : Titi Floris (transport coopératif), ADT (association d'aide à domicile pour tous), la Scop Macoretz et Titi services (services à la personne).

Origines: Volonté de créer une alternative aux résidences, en créant des maisons partagées à taille humaine (4 à 8 locataires), adaptées et ergonomiques et des logements privatifs (habitats groupés) de 20 à 55m². Démarrage des travaux prévus pour septembre 2020 et mise à disposition des premiers logements prévus en 2021.

Accès : Les habitants sont locataires-sociétaires : ils souscrivent à des parts sociales de la SCIC à leur entrée dans le logement et deviennent les propriétaires collectifs des maisons.

Fonctionnement : Présence d'un animateur de maison 3h/jour : cuisine, ménage des parties communes, animation et convivialité. La coopérative est propriétaire et gestionnaire des maisons partagées. L'animateur de maison est salarié d'une structure d'aide à domicile.

Activités proposées : Une animation 2h par jour par une maîtresse de maison, elle propose également d'offrir un support administratif et même d'aider à faire le ménage.

Coût global du projet : 1,5 million d'€ (Achat et aménagement).

Mise en œuvre : Le statut SCIC permet de rassembler un grand nombre de citoyens autour d'un projet et permet à la collectivité territoriale d'être partie prenante de la gouvernance partagée.

Contact: 02 53 55 11 38 | 7, rue Louis Blériot - 44700 Orvault | contact@hacoopa.fr

L'Archipel : résidence intergénérationnelle innovante à Lanester (Morbihan)

Concept : Une résidence intergénérationnelle innovante de 43 logements autonomes destinés aux séniors et aux jeunes à faibles revenus située, rue Marcel-Sembat, à Lanester. Les logements vont du studio au T5, avec également un domicile partagé au Rez-de-Chaussée (logement de petite taille regroupant 8 personnes âgées colocataires et bénéficiaires d'un accompagnement individuel 7 jour sur 7, 24h sur 24) proposé pour les personnes âgées atteintes de la Maladie d'Alzeimer, dans un objectif d'optimisation de l'efficacité de l'accompagnement et d'amélioration de la qualité de vie. La résidence dispose de deux bureaux, trois buanderies et un local d'activités pour favoriser le vivre-ensemble.

Créateur du projet : Habitat et Humanisme Morbihan a réalisé ce projet en partenariat avec la SAUVEGARDE 56, l'UDAF ainsi que le CCAS de LANESTER. Le promoteur immobilier NEXITY en est le réalisateur. Habitat et Humanisme gère 22 logements et le reste de la résidence est occupé par des locataires de l'Udaf (six logements), de la Sauvegarde 56 (15 logements) et par des personnes âgées désorientées à l'intérieur d'un domicile partagé, géré par le CCAS de Lanester (huit places).

Origines: La résidence a été inaugurée en juin 2019. Le projet répond à la demande de la municipalité, il a vocation à être un lieu de mixité sociale et générationnelle pour permettre aux différents publics de se rencontrer, de créer des liens au quotidien, notamment avec le réseau local associatif, vecteurs privilégiés de socialisation et d'insertion.

Accès: La résidence accueille des publics fragilisés, dont les besoins ont été identifiés par les Collectivités locales (des jeunes à revenus modestes, des personnes âgées, des personnes et des familles en situation de précarité).

Fonctionnement : La résidence propose des prestations (portage des repas à domicile pour les personnes âgées, activités en fonction des appétences et des possibilités de chacun...) pour favoriser le bien-être des habitants. Pour aider à la réinsertion et favoriser l'émergence d'un projet de vie, les familles et les personnes sont accompagnées par des professionnels et une équipe de bénévoles.

Coût global du projet : Le financement de l'opération, proche de 4,8 M€ a été assuré à hauteur de 39,6% par des fonds propres, 16,8% des subventions et 43,6% de prêts

Contact : Association humanitaire, d'entraide, sociale, Résidence au 69 et 71 rue Marcel Sembat 56600 Lanester. 02 97 24 91 37 - a.francois@habitat-humanisme.org - Communication H&H Morbihan : 06 78 90 26 74

Le "papy loft" (Seine-Maritime)

Une réponse des offices HLM pour offrir des logements sociaux agréables à vivre et adaptés aux personnes âgées.

Concept: Un papy loft est un ensemble de logements individuels de 2 ou 3 pièces avec terrasses. Chaque « lofteur » dispose de son espace personnel avec un mobilier ergonomique et adapté. L'espace commun est une salle distincte des autres logements individuels qui permet d'établir un lien social et où l'on peut discuter, jouer aux cartes, accueillir sa famille, etc. Ils sont situés à proximité du centre-ville ou du centre-village afin de faciliter les déplacements des seniors et de leur permettre de s'intégrer à la vie quotidienne dans la ville. Trois ensembles de ce type ont vu le jour en Seine-Maritime à Gainneville, Boos et Cléon.

Créateur du projet: Ce concept est élaboré en 2005 par un cabinet d'architecte pour le bailleur social La Plaine Normande dans le Calvados. Depuis, d'autres sociétés HLM ont suivi et ce sont quelques dizaines de logements de ce type qui sont désormais proposés en Normandie.

Origines : Volonté de permettre aux personnes âgées de bénéficier de logements sociaux adaptés, avec trois objectifs : lutter contre la solitude des seniors, maintenir leur autonomie au quotidien, proposer un environnement sécurisé.

Accès : Pour pouvoir bénéficier de ce type de logement, il faut avoir plus de 60 ans et répondre aux critères d'attribution des logements sociaux. Les revenus annuels ne doivent pas dépasser les 26 487 euros pour deux personnes.

Fonctionnement : De manière à faciliter le lien social tout en conservant l'intimité des locataires, chaque maison dispose de deux entrées. L'une sur la rue -plus indépendante- et l'autre sur le jardin ou l'« hacienda »-plus communautaire.

Activités proposées : services de soin, salle commune, personnel de ménage, accès à la cantine scolaire toute proche, etc.

Tarification: Les loyers sont compris entre 400 et 600 euros.

Mise en œuvre : Les Papy Loft sont financés par des prêts de la Caisse des Dépôts avec le concours des Collectivités locales et les caisses de retraite. La réalisation d'un Papy Loft n'est possible que s'il y a une réelle volonté de la part de la Ville d'offrir des logements adaptés aux seniors car cela nécessite la mise à disposition d'un terrain en plein cœur de bourg cédé à un prix bien en deçà de ceux du marché voir à titre gratuit, condition pour équilibrer une opération de locatifs sociaux.

Contact: Bruno BATAILLE, directeur CDC Habitat Grand Ouest

Village landais alzheimer: Evolution de l'offre « traditionnelle » pour mieux répondre aux attentes des familles et proposer une meilleure qualité de vie aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer

En juin 2020, un projet d'accueil expérimental pour les personnes souffrant d'Alzheimer à ouvert dans les landes à **Dax**. L'approche thérapeutique non médicamenteuse, vise à améliorer la qualité de vie et le bien être des aidants (suppressions des symboles médicaux, architecture bienveillante, personnification de l'accompagnement...).

Cet habitat unique en France est inspiré d'un projet de Hogeweyk (Pays Bas) et accueille 120 résidants dans un parc de 5 hectares :

- Le village se compose de quatre quartiers de quatre maisonnées chacun permettant s'accueillir les futurs 120 résidents : quartier Chalosse, quartier Côte Atlantique, quartier Bas-Armagnac et quartier Haute Lande = > 16 maisonnées de 300 m² accueillent 7 à 8 résidents.
- La Bastide, lieu de vie et de services, cœur du Village propose un café-restaurant, une médiathèque du réseau départemental, un auditorium ouvert à tous, un pôle médical avec 9 studios d'hébergement pour stagiaires et aidants, une épicerie et un coiffeur.

https://villagealzheimer.landes.fr/etablissement

ANNEXES

Données Insee 2017

55 ans et plus	Angers (RP 2017)	Pôle centre (RP 2017)	Autres communes (RP 2017)
Genre	Femme: 60%	Femme: 55%	Femme: 52%
	Homme: 40%	Homme: 45%	Homme: 48%
Tranche d'âge	Entre 55 et 64 ans: 36,2%	Entre 55 et 64 ans: 37,7%	Entre 55 et 64 ans : 44,8%
	Entre 65 et 74 ans: 29%	Entre 65 et 74 ans: 34%	Entre 65 et 74 ans : 34%
	Entre 75 et 84 ans: 21%	Entre 75 et 84 ans: 19%	Entre 75 et 84 ans : 14%
	Plus de 85 ans: 14%	Plus de 85 ans: 9%	Plus de 85 ans : 7%
	Avec votre conjoint ou conjointe: 52%	Avec votre conjoint ou conjointe: 73%	Avec votre conjoint ou conjointe :77%
cohabitation	Seul(e): 39%	Seul(e): 22%	Seul : 19%
	Autre (enfants, ami): 9%	Autre (enfants, ami): 5%	Autre (enfants, ami) : 4%
Nb habitants	41 540	22 636	25 398

Nombre d'habitants de 55 ans et plus et part dans la population totale de la commune

Nom commune	Pop55P	Part 55P (%)
ANGERS	41 540	27,2
AVRILLE	5 674	41,4
BEAUCOUZE	1 832	35,5
BEHUARD	45	36,0
BOUCHEMAINE	2 648	39,1
BRIOLLAY	936	31,6
CANTENAY-EPINARD	750	32,6
ECOUFLANT	1 561	37,5
ECUILLE	125	19,6
FENEU	720	32,8
LONGUENEE-EN-ANJOU	1 686	26,6
MONTREUIL-JUIGNE	2 490	33,1
MURS-ERIGNE	2 003	36,3
LE PLESSIS-GRAMMOIRE	727	30,5
LES PONTS-DE-CE	4 597	36,3
SAINT-BARTHELEMY-D'ANJOU	3 686	40,1
SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE	492	23,1
SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE	1 394	40,9
SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE	778	27,4
SAINT-LEGER-DE-LINIERES	953	26,5
SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX	531	31,7
LOIRE-AUTHION	5 043	32,1
VERRIERES-EN-ANJOU	2 286	32,0
SARRIGNE	271	33,1
SAVENNIERES	426	31,9
SOULAINES-SUR-AUBANCE	390	27,4
SOULAIRE-ET-BOURG	380	25,4
TRELAZE	3 892	26,6
RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU	1 719	30,9
Total CU ALM	89 574	30,2

Source : INSEE RP

Récapitulatif de l'offre par secteurs d'ALM (nombre de places)

Offre existante (à avril 2022)	EHPAD	Habitat intergéné- rationnel / inclusif	Habitat partagé	Habitat participatif	Locatif social adapté	Résidence autonomie	Résidence service séniors	Total général
Angers	1 975	39	80	40		1 011	411	3 592
Pole centre hors Angers	664	10				316	299	1 401
Autres communes	395	30	25	7	19	531	14	1 132
Total Angers Loire Métropole	3 034	79	105	47	19	1 858	724	6 125

offre en cours ou en réflexion (à avril 2022)	EHPAD	Habitat intergéné- rationnel / inclusif	Habitat partagé	Habitat participatif	Locatif social adapté	Résidence autonomie	Résidence service séniors	Total général
Angers		86	60	29			174	349
Pole centre hors Angers		84	22	15	43			174
Autres communes		14	60		96			160
Total Angers Loire Métropole	0	184	142	44	139	0	174	683

Sources: FINESS - CD49 - ALM - Communes - Presse

Liste des acteurs rencontrés

Classification des acteurs selon 3 groupes territoriaux

Angers

- Richard YVON : Adjoint aux Seniors et à la Santé, conseiller communautaire et conseiller départemental d'Angers 2
- Nathalie MARILLIER MARCHAND : Directrice espace seniors ouest (Belle-Beille et Bordillon)
- Sylvaine ROBIN : Chargée de la coordination des grands travaux du CCAS (rénovation résidence autonomie Bellefontaine)

Pôle centre

Commune Avrillé

- Michael CREMONT : Directeur cohésion sociale et aménagement du territoire
- Leticia TOURAINE : Responsable du service urbanisme
- Agnès GALLARD : Adjointe aux solidarités

Commune Ecouflant

- Sarah BERTRAND : Responsable du CCAS

Commune Montreuil Juigné

- Josette BONDU : Conseillère déléguée à la vie de quartier et aux seniors
- Véronique MONCHAUX : Directrice du CCAS
- Audrey SOROMAN DAMASE : Directrice du centre social

Commune Saint-Barthélemy-d'Anjou

- Dominique BREJEON : Maire de la commune

Commune Verrière-en-Anjou

- François GERNIGON : Maire de la commune
- Lauriane AUDUGE : Responsable urbanisme de la commune de Verrière en Anjou
- François HIAUME : Conseiller délégué à la politique senior
- Geneviève STALL : Maire déléguée de St-Sylvain d'Anjou et animatrice du pôle famille, solidarité, citoyenneté
- Marie D'ANTHENAISE : Directrice du CCAS

Autres communes

Commune Longuenée en Anjou

- Jean Pierre Hébé Maire de la commune
- Céline Le Gendre Secrétaire CCAS

Commune Sainte Gemmes sur Loire

- Christine COURILLAUD : Adjointe aux solidarités et vice-présidente du CCAS
- Céline EDMOND : Référente sociale du CCAS
- Magalie LANDEAU : Directrice générale des services

Commune Saint Clément de la Place

- Aurélie TALOURD : service administratif d'état civil, urbanisme, cimetière, élections, CCAS, enfance
- Agathe HILAIRET : Directrice générale des services
- Hervé FOURNY : Adjoint aux affaires sociales et vice-président du CCAS

Commune Soulaines sur Aubance

- Robert BIAGI: Maire de la commune

Commune Saint Martin du Fouilloux

- Claire LE GALL : Adjointe au lien intergénérationnel

Commune Sarrigné

- Sébastien BODUSSEAU : Maire de la commune

Commune Savennières

- Jérémy GIRAULT : Maire de la commune

Définitions

L'habitat participatif: La loi Alur reconnait l'habitat participatif depuis 2014 (article L. 200-1) en tant que « démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ».

Pour monter ces projets collaboratifs, les participants ont le choix entre deux types de sociétés spécifiques : la coopérative d'habitants ou la société d'attribution et d'autopromotion. Ils peuvent parfois s'associer à un bailleur social. Comme son nom l'indique, « l'habitat participatif » signifie que plusieurs personnes se regroupent pour réfléchir à un projet immobilier en commun. Ensemble, ils vont chercher un terrain à vendre et concevoir un logement qui correspond à leurs besoins et surtout, à leurs principes de vie. Ils devront ensuite gérer l'habitat au quotidien et entretenir leur lieu de vie. Chaque « participant » dispose d'espaces privatifs mais surtout d'un accès à des espaces communs à partager comme un jardin ou des pièces de vie. Si les habitants s'engagent dans un projet de vis sociale, l'habitat participatif peut alors être également qualifié d'inclusif.

L'habitat inclusif, créé par la loi Elan du 23 novembre 2018 et installé par un décret du 24 juin 2019, est une forme particulière d'habitat qui doit favoriser l'inclusion par le logement des "personnes ayant besoin d'être accompagnées dans leur autonomie" –essentiellement les personnes âgées et les adultes handicapés.

Le projet de loi 3DS, qui doit être prochainement publié, prévoit par ailleurs de confier aux départements un rôle de coordinateur de l'habitat inclusif, au sein de la conférence départementale des financeurs.

Le développement de l'habitat inclusif fait aujourd'hui l'objet d'une stratégie gouvernementale et d'un comité de pilotage national chargé d'en assurer le suivi (novembre 2021), tandis que son déploiement est désormais favorisé par l'"aide à la vie partagée" (AVP), mise en place par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021. L'AVP est une aide individuelle destinée à financer le projet de vie sociale et partagée de tout occupant d'un habitat inclusif. Elle est versée par le département et cofinancée à hauteur de 80% par la CNSA pour une durée de sept ans.

Les habitats inclusifs sont gérés par des personnes morales, généralement des associations du secteur social ou médico-social, des mutuelles, des collectivités locales, des bailleurs sociaux ou les habitants eux-mêmes.

L'habitat partagé rejoint la notion d'habitat inclusif car il vise à insérer socialement des publics fragiles par le logement. L'habitat inclusif est un terme souvent employé pour désigner l'habitat partagé. Toutefois, la principale différence se situe au niveau du public cible. Ici, ce dernier est bien plus large car il comprend les personnes âgées, handicapées, les SDF, les migrants, les réfugiés, les femmes isolées. L'habitat partagé s'ancre dans un processus de recherche en innovation sociale, car il s'attache à apporter des solutions à des défis sociaux et sociétaux tels que l'insertion sociale et professionnelle, l'inévitable prise en compte du vieillissement de la population française et les répercussions économiques de la crise sanitaire sur les Français.

Ce type d'habitat peut prendre la forme d'une maison ordinaire, d'un lieu de vie et d'accueil, d'une maison de vie et de partage (typique des projets de la Fondation pour le Logement Social), d'un foyer,

Directrice de publication

Alexandra LE PROVOST – Directrice

Etudes et rédaction :

Nathalie MONTOT Stéphanie HERVIEU Domitille BOURD CHOYER (stagiaire)

Géomatique

Inès OLIETE

Décembre 2021



agence d'urbanisme de la région angevine 29, rue Thiers 49100 Angers Tet.+33 (0)2 41 18 23 80 Fax +33 (0)2 41 18 23 90 aura(daurangevine.org www.aurangevine.org





