



L'HEBERGEMENT ET L'HABITAT des personnes âgées dans l'Oise, Etat des lieux

Décembre 2023





AVANT-PROPOS

Ce document, réalisé dans le cadre d'un stage, s'appuie sur une analyse de données et sur une série d'entretiens menés au cours du dernier trimestre 2023 auprès d'acteurs agissant pour l'hébergement et l'habitat des personnes âgées dans le département de l'Oise et notamment :

- Nadia NICOLLE, responsable habitat inclusif au Département 60
- Pierre FERLIN, directeur général de Laessa
- Michel ARNOULD, maire de la ville de Verberie
- Anne-France ALQUIER, responsable prévention sociale à l'OPAC de l'Oise
- Cécile FUCHS et Jean-François DEAGE, directrice du développement et directeur du développement social et de la communication chez Oise Habitat
- Elisabeth GROSSEMY, gestionnaire-animatrice de la résidence Cocoon'Agés® à Margny-lès-Compiègne
- Sidonie MUSELET, maire de la ville de Jaux
- Anita BABOURAM et Maud CARMINATI, responsables habitat et personnes âgées à l'ACSO
- Armelle TURLAN, responsable habitat à l'ARC
- Philippe SANCHEZ, directeur général adjoint en charge des solidarités et des affaires sociales de la ville de Nogent-sur-Oise
- Thibault BRAILLY, responsable du service vie des seniors au CCAS de Creil
- Léa CHIABERGI, responsable habitat, logement et renouvellement urbain à l'ANAH
- Samuel TEXEIRA, conseiller en évaluation et prévention seniors chez Tandem immobilier
- Benjamin SAUTJEAU, responsable prospective et évaluation de l'EPFLO
- Alain DEHAUDT, directeur de l'ADIL de l'Oise

Que ces personnes soient ici remerciées pour leur disponibilité et leur écoute.

Bibliographie

L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées.

- Délégation ministérielle à l'accessibilité, 2015, 32 pages.

Le logement des personnes âgées

- Rougier I., in *Vie sociale*, 2016, pp. 117-129.

Le défi du vieillissement dans la vallée de l'Oise

- Oise-les-Vallées - obser' Vallée n°11, mars 2012

Atelier prospective :

Vieillesse de la population dans l'Oise

- Oise-les-Vallées – webinaire du 26/11/2021

■ Publications disponibles en téléchargement sur le site www.oiselavallee.org



SOMMAIRE

Introduction

A – L'hébergement des personnes âgées	p. 6	B – L'offre d'habitat intermédiaire	p. 12	C – L'habitat des personnes âgées	p. 18
1. Les différents statuts des établissements d'hébergement		1. Le bégainage	p. 12	1. Les services d'aide à domicile	p. 19
2. Les EHPAD	p. 6	2. Les résidences services seniors	p. 13	2. L'adaptation ...	p. 21
3. Les résidences autonomie	p. 8	3. Les résidences intergénérationnelles	p. 13	du parc de logement social	p. 21
	p. 10	4. Zoom sur l'animation des résidences	p. 14	du parc de logement privé	p. 24
		5. Vers un développement de l'habitat inclusif ?	p. 16	3. L'accompagnement des ménages en perte d'autonomie	p. 25

Conclusion

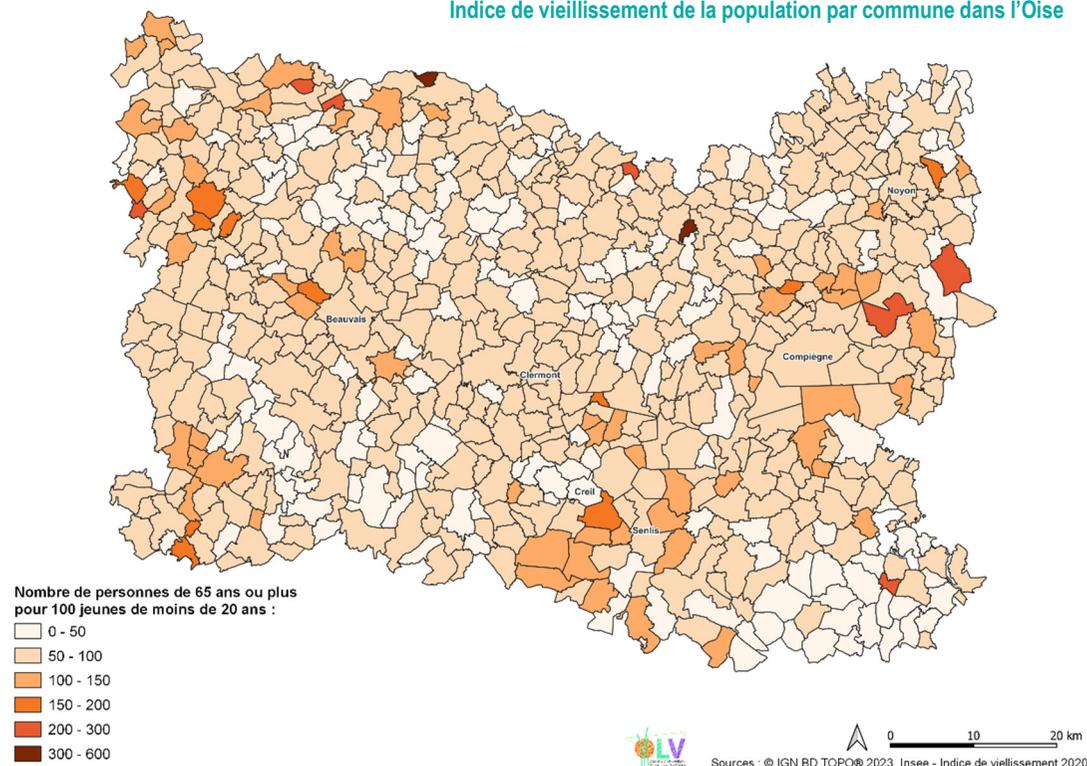


INTRODUCTION

Depuis les années 1990, il s'opère une croissance continue du nombre et de la part de personnes âgées dans le département de l'Oise. En 2022, on compte 882 personnes supplémentaires de 60 ans ou plus qu'en 2014. Le poids des personnes âgées dans le total de la population est passé de 14% à 23% entre 1990 et 2022. Le nombre de 60-74 et de 75 ans et plus a presque doublé sur cette période. Si, en 2020, 7% de la population de l'Oise a 75 ans ou plus (soit 60 600 personnes), cette part pourrait à nouveau doubler (13% de la population avec 110 000 personnes) à l'horizon 2040. Toutefois, il s'agit de rester prudent, les projections Omphale de l'Insee relevant d'évolutions probables mais non certaines.

Avec l'augmentation du poids démographique des personnes âgées, il est nécessaire de repenser les politiques publiques gérontologiques et de développer une offre d'habitat et d'hébergement adaptée aux besoins. Le 23 novembre 2023, une proposition de loi pour "bâtir la société du bien vieillir" a été adoptée par l'Assemblée nationale. Cette loi précise le cadre de gouvernance de la politique personnes âgées avec la création d'une conférence nationale de l'autonomie et de **conférences territoriales de l'autonomie**. Ces dernières coordonneront les dispositifs en matière d'autonomie mis en œuvre à l'échelle départementale. Depuis la publication du rapport Laroque en 1962, les politiques publiques ont encouragé le maintien à domicile des personnes âgées le plus longtemps possible. Cela se traduit par des politiques en faveur de l'autonomie des personnes âgées.

Indice de vieillissement de la population par commune dans l'Oise





Le terme “senior” est issu du latin et désigne les personnes “plus âgées”. Il n'existe pas de définition unique et partagée de la personne âgée. **En droit, l'âge du senior n'est précisé dans aucun texte** et il n'existe pas de statut juridique propre aux personnes âgées (Philippe, 2012). Il est simplement fait mention du seuil de 55 ans dans le code du travail¹. D'autres disciplines telles que la sociologie ont une définition moins figée des seniors, considérant que cette désignation varie culturellement, géographiquement et temporellement. La difficulté de s'accorder sur un âge unique atteste de la dimension processuelle du vieillissement et des inégalités en matière de santé et d'autonomie entre individus d'une même classe d'âge. Dans cette note, nous distinguons de manière assez schématique les **“jeunes seniors” (60-74 ans) des “seniors plus âgés” (75 ans et plus)**. En 2020, l'indice de vieillissement² était élevé pour les communes de la région de Beauvais, de Compiègne et de Noyon.

Dans un article publié en 2011, Dominique Argoud rappelle l'étymologie du terme « hébergement » pour le distinguer de « l'habitat ». L'hébergement est issu du latin herbergen qui signifie le lieu de campement retranché. Les différents types d'hébergement (hospice, EHPAD ou encore maison de retraite) ont pu être critiqués de par leur caractère ségréatif, les personnes âgées étant mises à l'écart du reste de la population. Après le développement d'une offre d'hébergement destinée aux personnes âgées, les politiques publiques se sont davantage tournées vers le maintien à domicile via l'adaptation des logements. En outre, une offre dite d'habitat « intermédiaire », à mi-chemin entre l'habitat et l'hébergement a progressivement émergé. Celle-ci vise notamment à « **assouplir le modèle institutionnel** » de l'hébergement (Argoud, 2011 : p. 15). La notion d'habitat intermédiaire est un terme parapluie qui regroupe une grande diversité de dispositifs (notamment les résidences services, l'habitat intergénérationnel, l'habitat adapté, l'habitat partagé ou encore l'habitat autogéré). Cette recherche porte sur l'ensemble des solutions d'hébergement, d'habitat intermédiaire et d'habitat destinées aux personnes âgées. Nous présentons successivement chacune de ces offres.

¹ Art. R138-25 du code du travail relatif à l'emploi des seniors.

² Nombre de personnes de 65 ans ou plus rapporté à 100 jeunes de 20 ans ou moins.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE



ÉTUDES et RÉSULTATS

décembre 2023
n° 1290

L'espérance de vie sans incapacité à 65 ans est de 11,8 ans pour les femmes et de 10,2 ans pour les hommes en 2022

L'espérance de vie sans incapacité correspond au nombre d'années que peut espérer vivre une personne sans être limitée par un problème de santé dans ses activités quotidiennes.

En 2022, une femme de 65 ans peut espérer vivre encore 11,8 ans sans incapacité et 18,3 ans sans incapacité forte, quand un homme peut vivre encore 10,2 ans sans incapacité et 15,5 ans sans incapacité forte. Depuis 2008, l'espérance de vie sans incapacité à 65 ans a augmenté de 1 an et 9 mois pour les femmes et de 1 an et 6 mois pour les hommes.

L'espérance de vie sans incapacité à la naissance, qui tient compte de la survenue éventuelle d'incapacités tout au long de la vie, a également augmenté de 9 mois pour les femmes entre 2008 et 2022 et de 1 an et 1 mois pour les hommes. Elle s'établit à 65,3 ans pour les femmes et à 63,8 ans pour les hommes.

En France, en 2021, l'espérance de vie sans incapacité à 65 ans est supérieure à la moyenne européenne : de 2 ans et 8 mois pour les femmes et de 1 an et 10 mois pour les hommes.

Thomas Deroyon (DREES)

En France, l'espérance de vie s'allonge régulièrement, même si elle a été affectée par l'épidémie de Covid-19 et qu'elle n'a pas encore retrouvé sa valeur de 2019 avant l'épidémie. Ces années supplémentaires de vie ne sont cependant pas tous nécessairement vécus « en bonne santé ». L'indicateur de l'espérance de vie sans incapacité permet de mieux apprécier le bénéfice de ces années de vie additionnelles (annexé 1). Comparé aux données objectives de l'espérance de vie, cet indicateur est plus sévère car il est construit sur la base de réponses d'un échantillon de personnes à la question « Est-ce que, depuis au moins six mois, il existe un problème de santé, dans les activités que les gens font habituellement ? » (annexé 2). Les personnes interrogées doivent indiquer s'il s'agit de leur santé ou non, ce qui permet également de isoler les personnes handicapées et de calculer un indicateur d'espérance de vie sans incapacité forte, à partir moins sévère que l'indicateur d'espérance de vie sans incapacité. Jusqu'en 2021, ces questions étaient posées qu'aux résidents de France métropolitaine. À partir de 2022, les résidents de Guadeloupe, Guyane, Martinique et de la Réunion sont également interrogés (annexé 2).

Détail : spécifiquement les espérances de vie sans incapacité à 65 ans permet de se concentrer sur les années vécues, d'où la majore par le decal, après la vie active.

En 2022, l'espérance de vie sans incapacité à 65 ans baisse et revient à son niveau de 2020

En 2022, l'espérance de vie sans incapacité à 65 ans s'établit à 11,8 ans pour les femmes et 10,2 ans pour les hommes (graphique 3). Au même âge, l'espérance de vie sans incapacité forte atteint, quant à elle, 18,3 ans pour les femmes et 15,5 ans pour les hommes.

1. Avoir plus d'années d'espérance de vie en bonne santé.

Retrouvez toutes nos données sur [data.drees](https://data.drees.fr)



En France, l'espérance de vie à la naissance s'allonge régulièrement, même si elle a été affectée par l'épidémie de Covid-19 et qu'elle n'a pas encore retrouvé sa valeur de 2019, avant l'épidémie. Mais ces années supplémentaires de vie ne sont pas toutes nécessairement vécues « en bonne santé ». C'est pourquoi la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) s'intéresse à un autre indicateur, l'espérance de vie sans incapacité, qui correspond au nombre d'années qu'une personne peut espérer vivre sans être limitée dans les activités de la vie quotidienne.

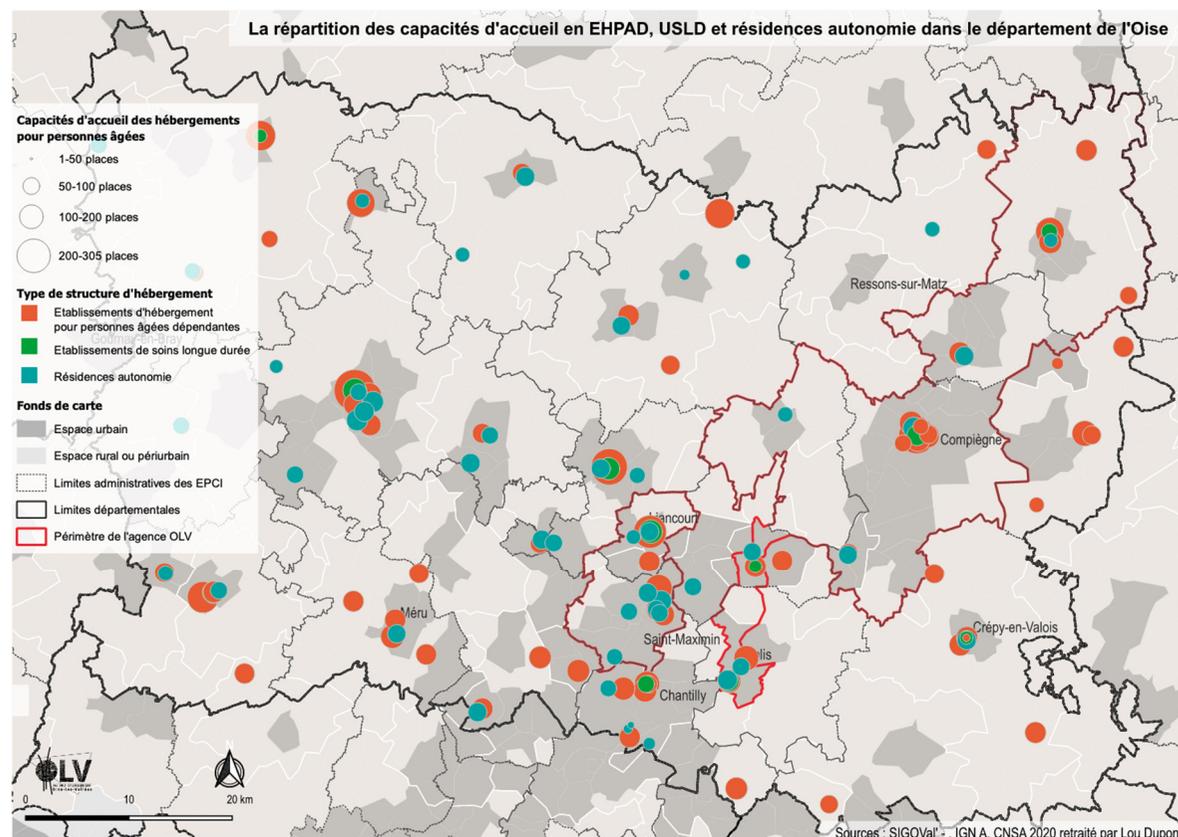
Pour en savoir plus sur cette étude : <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/>



A – L'hébergement des personnes âgées

Les différents statuts des établissements d'hébergement

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées comprennent une multiplicité de structures aux fonctions et statuts divers. Tout d'abord, certaines structures sont encadrées par le code de l'action sociale et des familles. Désignés comme étant des établissements médicalisés dans la législation³, les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) sont spécialisés dans l'accueil des personnes âgées en situation de dépendance. Par distinction avec les EHPAD, les Établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA), sont des établissements non médicalisés. La législation précise le niveau minimal d'autonomie que doivent avoir les personnes âgées pour pouvoir être hébergées dans l'une ou l'autre de ces structures. Il est important de noter qu'il est seulement précisé une proportion minimale de ménages relevant ou ne relevant pas de tel ou tel GIR⁴.



³ Article D312-155-0 du Code de l'Action Sociale et des Familles

⁴ La grille nationale AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupe Iso-Ressources) a été établie en vue de définir le niveau de dépendance des personnes âgées. Elle distingue 6 niveaux de dépendance, le GIR 1 correspondant au niveau le plus élevé de dépendance, et le GIR 6 le moins élevé.



Aussi, il y a une marge d'appréciation par les gestionnaires des sites concernant l'accueil de publics qui ne satisfont pas ces conditions. Les EHPAD sont tenus d'héberger plus de 15% de personnes relevant des groupes isoressources (GIR) 1 à 3 et 10% de personnes classées dans les GIR 1 à 2. A contrario, les EHPA ne peuvent héberger beaucoup de personnes en perte d'autonomie (pas plus de 15% de résidents classés dans les GIR 1 à 3 et 10% de personnes relevant des GIR 1 à 2).

Ensuite, les Unités de soin longue durée (USLD) sont des établissements qui relèvent du secteur sanitaire. Il s'agit d'un service de soins en continu pour des personnes qui doivent faire l'objet d'une surveillance médicale accrue⁵. Ces établissements sont décrits par l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS) comme une forme contemporaine de l'hospice⁶. La distinction entre USLD et EHPAD peut être brouillée notamment du fait de la proximité des services, certaines prestations médicales étant dès lors mutualisées.

Les résidences autonomie constituent une autre forme d'hébergement des personnes âgées. Ces établissements sont composés de logements ordinaires. Ils abritent des espaces communs permettant de favoriser le lien social entre les habitants. Les résidences autonomie sont des établissements publics (gérés par des associations ou des Centres Communaux d'Action Sociale). Elles sont encadrées par le Code de l'Action Sociale et des Familles et font partie des établissements et services sociaux et médico-sociaux. Pour autant, elles ne dispensent pas de prestations médicales aux résidents.

Dans le département de l'Oise, les EHPAD, les USLD et les résidences autonomie sont principalement implantées dans les espaces urbains. Hors des unités urbaines, des résidences autonomie ont pu être développées (par exemple à Estrées-Saint-Denis).

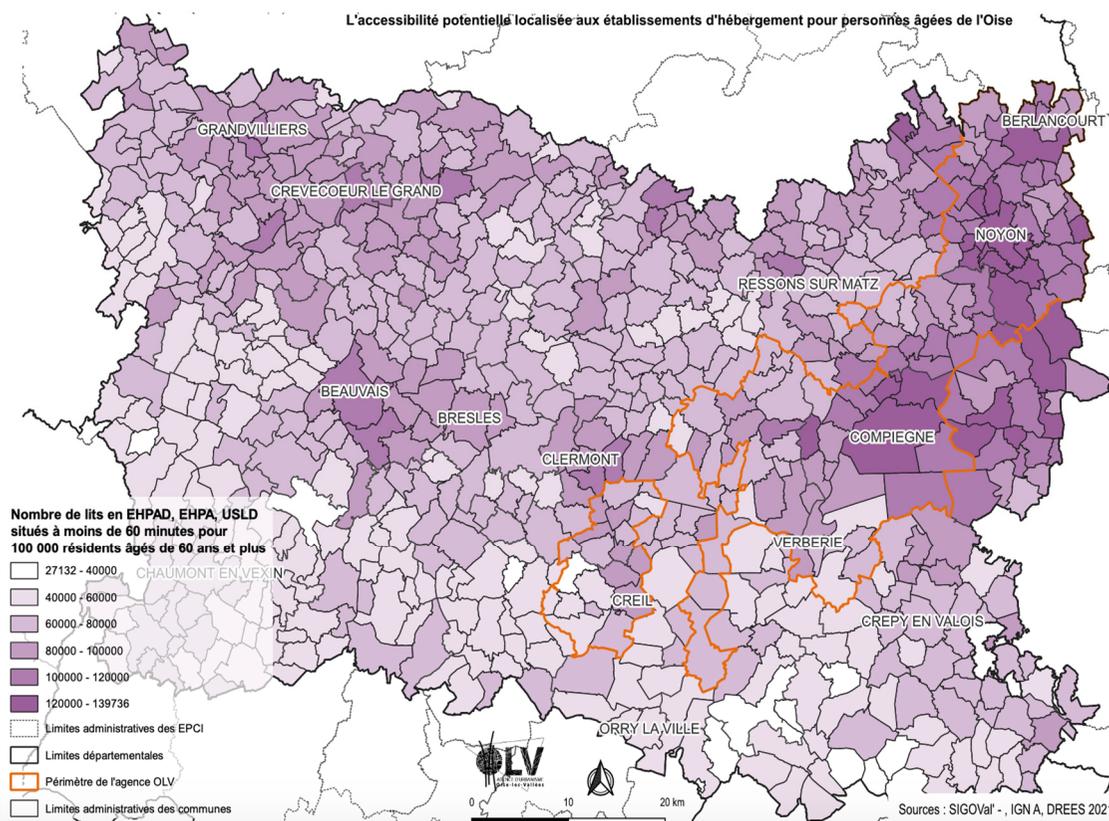
⁵ L'arrêté du 12 mai 2006 relatif au référentiel destiné à la réalisation de coupes transversales dans les unités de soins longue durée précise qu'il doit y être assuré "un suivi médical rapproché, des actes médicaux itératifs, une permanence médicale, une présence infirmière continue et l'accès à un plateau technique minimum"

⁶ Delattre A. et Paul S., 2016, Les unités de soin longue durée, Rapport de l'Inspection Générale des Affaires Sociales

EPCI	Nombre de places			Type d'établissement dominant à l'échelle de l'EPCI
	EHPAD	USLD	Résidence autonomie	
CC de la Picardie Verte	269	31	98	EHPAD
CC du Pays de Bray	0	0	51	Résidence autonomie
CC du Vexin-Thelle	316	86	95	EHPAD
CC des Sablons	414	0	60	EHPAD
CA du Beauvaisis	788	100	519	EHPAD
CC de l'Oise Picarde	66	0	102	Résidence autonomie
CC du Plateau Picard	315	0	120	EHPAD
CC du Clermontois	284	88	229	EHPAD
CC du Pays des Sources	67	0	40	EHPAD
CC des Deux Vallées	89	0	65	EHPAD
CC du Pays Noyonnais	383	47	35	EHPAD
CC des Lisières de l'Oise	328	0	0	EHPAD
CA de la Région de Compiègne et de la Basse Automne	744	73	146	EHPAD
CC du Pays de Valois	494	30	154	EHPAD
CC Senlis Sud Oise	213	75	126	EHPAD
CC de l'Aire Cantilienne	585	51	100	EHPAD
CA Creil Sud Oise	322	0	350	Résidence autonomie
CC des Pays d'Oise et d'Halatte	203	30	114	EHPAD
CC du Liancourtois	283	96	100	EHPAD
CC de la Plaine d'Estrée	0	0	41	Résidence autonomie
TOTAL	6 163	707	2 485	

Source : CNSA 2021 retraité par Lou Dupont, www.essentiel-autonomie.com en novembre 2023 pour les capacités d'accueil en unité de soins longue durée, annuaire ViaTrajectoire

lits en établissement⁸ situés à moins de 60 minutes pour 100 habitants de 60 ans et plus. Inversement, les communes d'Orry-la-Ville ou de Monneville n'ont qu'un tiers de leurs capacités d'accueil pour un nombre équivalent de ménages âgés. Si l'offre est plus faible dans le sud du département, c'est aussi là que les tarifs d'hébergement sont les plus élevés. Dans les EHPAD, il existe des disparités importantes de tarification selon que les établissements d'hébergement sont ou non habilités à l'aide sociale. En 2023, dans le département de l'Oise, le prix mensuel d'une chambre pour une personne dépendante de niveau GIR 5-6 est compris entre 1537 euros et 3890 euros en 2023. Une chambre simple habilitée par l'aide sociale pour une personne dont la dépendance relève du niveau GIR⁹ 5-6 représente un coût mensuel moyen de 1936 euros dans l'Oise. Ce prix est porté à 2425 euros en moyenne pour des places en chambre simple non habilitées à l'aide sociale. Les établissements dont les prix sont les plus onéreux sont principalement concentrés dans le sud du département. C'est par exemple le cas de l'EHPAD de Trie Château, de Précý-sur-Oise, de Lamorlaye ou de Crouy-en-Thelle. Une chambre non habilitée à l'aide sociale pour une personne de dépendance GIR 5-6 y est facturée chaque mois à un prix supérieur à 3000 euros.



⁸ Comprendre ici EHPAD, EHPA et USLD

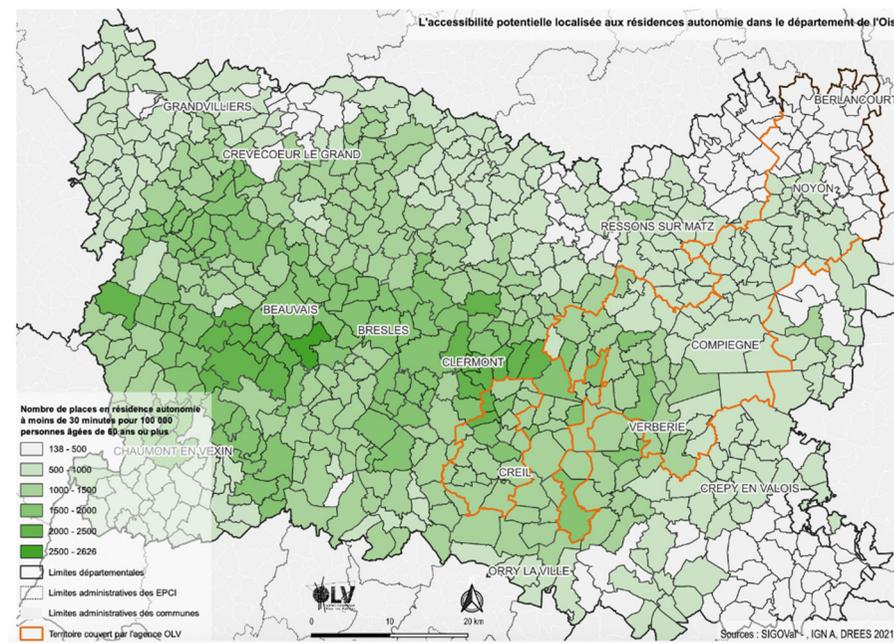
⁹ GIR 5 : Ce groupe comporte des personnes âgées ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage. GIR 6 : Ce groupe réunit les personnes âgées n'ayant pas perdu leur autonomie pour les actes essentiels de la vie courante.



Les résidences autonomie

Dans l'Oise, les résidences autonomie sont concentrées dans les secteurs de Beauvais et de Clermont. Les franges Est de l'Oise sont moins dotées dans ce type d'établissement. L'accessibilité à ce type de structure en est complexifiée. En 2020, dans l'Oise, il y avait 49 résidences autonomie avec une capacité d'accueil de 2485 places. On observe une surreprésentation des résidences autonomie dans l'Oise comparativement aux autres départements français, soit en moyenne 22 résidences autonomie et 2 000 places par département. En 2020, l'Aisne et la Somme ne comptaient respectivement que 9 et 11 résidences autonomie (comprenant respectivement 449 et 323 places) tandis que le Pas-de-Calais et le Nord comptaient 74 et 72 résidences autonomie. Cette forte couverture en résidences autonomie atteste de l'attention que portent les élus au développement d'établissements dédiés aux personnes âgées sur le territoire de leur commune. En 2023, la moitié de ces structures sont gérées par des centres communaux d'action sociale. Les autres sont presque exclusivement gérées par l'association La Compassion.

Cette surreprésentation des résidences autonomie dans le département de l'Oise se traduit par des taux d'occupation parfois faibles. Si les taux d'occupation sont importants à l'échelle de certaines résidences telles qu'à Nogent¹⁰, ce n'est pas le cas dans tous les établissements. En 2009, seuls 7 des 47 logements de la résidence autonomie d'Andeville étaient occupés (15% d'occupation). Cette résidence a été fermée en 2012 à cause des déficits qu'elle occasionnait à l'exploitant. Par ailleurs, la résidence de Noailles¹¹ a été reconvertie en logements sociaux. En 2016, cet établissement n'accueillait que 15 résidents sur les 52 places disponibles, soit un taux d'occupation inférieur à 30%. La transformation en logements locatifs n'est pourtant pas aisée car elle suppose d'obtenir une autorisation¹². Selon le maire de Verberie, certaines résidences autonomie ont été implantées à la demande d'élus sans que ne soit au préalable vérifié qu'il existait une



¹⁰ Entretien réalisé le 21 novembre avec Philippe SANCHEZ, directeur général adjoint en charge des solidarités et des affaires sociales de la ville de Nogent-sur-Oise

¹¹ Courrier picard Compiègne, 12 février 2016, "Le problème "Résid'Oise" en passe d'être résolu", Courrier picard Compiègne.

¹² Entretien réalisé le 8 novembre avec Cécile FUCHS et Jean-François DEAGE, directrice du développement et directeur du développement social et de la communication chez Oise Habitat, le 8 novembre

demande effective à l'égard de ces établissements. Des propos similaires d'André Coët, ancien maire de Crèvecœur-le-Grand, ont aussi été rapportés dans la presse¹³. Selon des représentants de Oise Habitat, la vacance des résidences autonomie s'explique aussi par une mauvaise gestion des sites. L'ancien gestionnaire ne proposait pas toutes les prestations attendues. En 2016, les 26 résidences autonomie gérées par l'association Résid'Oise présentaient un taux de vacance moyen de 25%¹⁴. Cette même année, l'association était endettée à hauteur de 5,8 millions d'euros vis-à-vis de la SA Hlm de l'Oise¹⁵. L'association La Compassion a repris la gestion des établissements qui était assurée par l'association Résid'Oise¹⁶. En 2023, elle assure la gestion de 24 résidences autonomie détenues par la SA Hlm de l'Oise et prévoit la fermeture de 5 de ces résidences (situées à Savignies, Bury, Froissy et Maignelay-Montigny) pour la fin de l'année¹⁷.

Les gestionnaires des résidences autonomie ont des difficultés pour trouver des financements permettant d'entretenir ces établissements : Le CCAS de Creil indique que l'entretien des établissements appelle la mobilisation de sources de financements conséquents qu'il n'est pas toujours aisé d'obtenir.

Le contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens définit différents moyens pour favoriser le maintien à domicile, le bien vieillir et l'état cognitif, par exemple des séances gratuites à la piscine pour rompre l'isolement, lors d'un mandala/loto, les personnes qui vivent chez elles peuvent venir etc. La restauration et les activités sont aussi ouvertes aux ménages qui n'habitent pas la résidence autonomie.

Les résidences autonomie sont souvent le lieu où les CCAS proposent des activités s'adressant à l'ensemble des seniors volontaires.



Balade urbaine de sensibilisation aux risques d'inondation sur les bords de l'Oise mardi 27 juin 2023

Exemple d'animation à destination des personnes âgées organisée en collaboration avec le CCAS de la ville de Creil par l'Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées et l'Entente Oise-Aisne dans le cadre du projet européen Interreg BRIC

¹³ Courrier picard Compiègne, 24 décembre 2015, "Les foyers résidence en crise", Courrier picard Compiègne.

¹⁴ Courrier picard, 19 janvier 2016, "Résid'Oise se donne 5 ans pour éponger sa dette de 5,8 millions d'euros", Courrier picard.

¹⁵ ibid

¹⁶ Caffin P., 20 février 2020, "Oise : les résidences pour personnes âgées attendent les petits jeunes", Aujourd'hui en France.

¹⁷ Courrier picard Compiègne, 2 mai 2023, "Les résidences fantômes vont fermer", Courrier picard Compiègne.



B – L'offre d'habitat intermédiaire

Divers projets d'habitat intermédiaires sont développés. Ceux-ci se situent à mi-chemin entre l'hébergement et le logement ordinaire. Il existe différents types de projets d'habitat des personnes âgées. Le qualificatif "personnes âgées" mérite cependant parfois d'être nuancé eu égard aux caractéristiques des projets développés. Les projets d'une offre d'habitat intermédiaire présentent en définitive de nombreux points communs avec des projets de logements ordinaires. Les logements des résidences sont souvent "adaptables" mais pas nécessairement "adaptés" au vieillissement. En outre, ces projets n'incluent pas systématiquement des dispositifs d'animation afin de lutter contre l'isolement des seniors.

Le béguinage

Le béguinage constitue un premier type de logement pour personnes âgées. Il s'agit de projets d'habitat individuel de plein pied. Il n'est pas systématiquement prévu d'espace commun. Cependant, historiquement, le béguinage désigne l'habitat de religieuses qui vivaient en communauté. Dans l'Oise, on trouve des béguinages notamment dans les communes de Venette, Rivecourt ou Fitz-James. Un béguinage dit "solidaire" est actuellement en projet à Grandvilliers. Lors de la construction de béguinages, les organismes de logement social n'ont pas toujours la possibilité de réserver des logements sociaux à un public âgé. Ils retiennent une certaine typologie de logement (petits logements situés en rez-de-chaussée) mais il n'est pas exclu que ces logements soient finalement attribués à des ménages qui ne sont pas seniors.



Exemple de béguinage à Venette



Les résidences services seniors

Les résidences services seniors sont des résidences privées composées de logements ordinaires. Leur fonctionnement n'est pas encadré par le Département ou l'Agence régionale de santé. Les locataires versent non seulement un loyer et des charges mais également des prestations annexes. Ces dernières comprennent des prestations individualisables et des prestations communes à l'ensemble des résidents. Il n'y a pas d'âge minimal pour accéder à ce type de résidence. Dans l'Oise, on observe le développement d'un nombre important de résidences services seniors. Par exemple, à Compiègne, les résidences Les Essentielles et Montana ont respectivement été mises en service en 2021 et en 2022. Différents projets sont à l'étude dans l'agglomération de la Région de Compiègne. De petites communes telles que Béthisy-Saint-Pierre, Jaux ou Lachelle cherchent à développer des villages seniors, ensembles résidentiels fermés composés de logements individuels. Les promoteurs immobiliers se rapprochent des communes avec des propositions de projet sans toujours réaliser au préalable une étude relative aux besoins. La sortie de ces programmes de villages seniors n'est, à ce stade, pas assurée.

Les résidences intergénérationnelles

Les résidences intergénérationnelles sont des immeubles qui rassemblent en leur sein des ménages d'âges divers. Plusieurs bailleurs ont présenté des réserves concernant ces projets, considérant qu'il est courant que les projets d'habitat collectif favorisent la cohabitation entre différentes générations. Aussi, cela ne semble pas constituer une spécificité.

Toutefois, on observe aussi des cohabitations à une échelle plus fine telle que celle du logement. L'association du centre rural social de Froissy-Crèvecœur a par exemple développé un projet de colocations intergénérationnelles. Le loyer proposé aux jeunes est minoré mais il n'est pas attendu en contrepartie de services¹⁸. Il n'y a notamment pas d'obligations quantifiées en termes de temps passé avec le senior.

« Résidence intergénérationnelle, c'est un grand mot car en fait c'est du logement social où des personnes âgées, des familles et jeunes sont mélangés. Les logements ne sont pas spécifiquement fléchés pour les personnes âgées. C'est plus, la typologie T2/T3/T4 qui rend la résidence intergénérationnelle. »

Propos tenus lors d'un entretien réalisé le 8 novembre avec Cécile FUCHS et Jean-François DEAGE, directrice du développement et directeur du développement social et de la communication chez Oise Habitat

Il y a une ressemblance parfois forte avec les résidences autonomie qui pose la question de la concurrence entre les établissements. Ces projets d'habitat intermédiaire s'adressent à un public âgé autonome ou en faible perte d'autonomie c'est-à-dire au même public que celui visé par les résidences autonomie. Il y a un risque que les ménages les plus aisés préfèrent se tourner vers des résidences seniors au détriment des résidences autonomie. Pour le responsable vie des seniors du CCAS de Creil, à terme, cela pourrait menacer l'équilibre budgétaire des établissements car seuls les ménages les moins solvables y seraient logés.

¹⁸ Entretien réalisé le 12 décembre avec Alain DEHAUDT, directeur de l'ADIL de l'Oise



Zoom sur l'animation des résidences

Les organismes Hlm s'accordent sur les difficultés qu'ils rencontrent pour intégrer des espaces communs aux programmes. Ils expliquent qu'il est compliqué d'équilibrer l'opération financièrement lorsqu'un seuil minimal de 50 logements environ n'est pas atteint¹⁹. Si les collectivités demandent explicitement aux opérateurs d'intégrer de tels espaces, ceux-ci ne sont pas toujours en capacité de le faire.

Les communes situées en milieu rural mettent parfois à disposition des espaces pour favoriser la création de lien social entre les résidents. Par exemple, avant l'épisode Covid, la commune de Verberie proposait aux habitants de la résidence intergénérationnelle de prendre leurs repas dans la cantine de l'école qui la jouxte²⁰. De même, la commune de Pontoise-lès-Noyons a rendu possible la création de 6 logements pour personnes âgées par l'OPAC de l'Oise. Ce projet d'habitat inclusif était conditionné à l'intégration d'un espace commun "dans ou hors les murs²¹". Il s'agit en effet d'un des prérequis obligatoires pour obtenir l'aide à la vie partagée. Or le nombre de logements étant réduit, il n'était a priori pas possible de financer d'espaces communs dans les murs. Un partenariat entre la commune et un café a permis d'acter la mise à disposition du café aux résidents de manière ponctuelle chaque semaine. Cet exemple n'en demeure pas moins rare, la plupart des projets d'habitat inclusif intégrant les espaces communs directement dans les immeubles d'habitation²².

¹⁹

²⁰ Entretien réalisé le 31 octobre avec Michel ARNOULD, maire de la ville de Verberie

²¹ Entretien réalisé le 17 octobre avec Nadia NICOLLE, responsable habitat inclusif au conseil départemental

²² Entretien réalisé le 17 octobre avec Nadia NICOLLE, responsable habitat inclusif au conseil départemental



En outre, il n'est pas toujours facile de pérenniser dans le temps ces dispositifs d'animation dans le parc locatif social. Les frais de gestion peuvent être intégrés dans le bilan financier de l'opération mais cela a pour effet un financement limité dans le temps et de courte durée (2 ou 3 ans) comparativement à la vie de l'immeuble. Une fois ce délai écoulé, les porteurs du projet peuvent essayer de trouver des sources alternatives de financement (département avec l'aide à la vie partagée, aides des collectivités, portage en direct par l'organisme Hlm etc.). Le bureau d'études Récipro-Cité s'est associé à Eiffage Immobilier pour développer des résidences intergénérationnelles avec une animation à destination de tous les résidents, avec une veille particulière pour les personnes âgées. Dans certaines de leurs résidences, le financement de l'animation n'a pas pu être reconduit une fois les 2 ans écoulés.

C'est pourquoi, les animateurs du projet Cocoon'Ages® cherchent à favoriser l'autogestion des habitants²³. Certains bailleurs présentent toutefois des réticences à confier la gestion de l'espace commun à des collectifs d'habitants.



Salle commune de la résidence Cocoon'Ages® à Margny-lès-Compiègne

*« A la suite des deux ans,
il y a plein de cas de figures,
soit le bailleur prend en charge le salaire,
soit on trouve d'autres subventions,
soit c'est la municipalité qui paye.
Et parfois ça s'arrête. »*

*Propos tenus lors d'un entretien réalisé
le 9 novembre avec Elisabeth GROSSEMY,
gestionnaire-animatrice de la résidence Cocoon'Ages®
à Margny-lès-Compiègne*

Ces projets de logement social comprenant une animation semblent assez comparables à ce qui est proposé dans le cadre des résidences autonomie ou des résidences services. L'animation des résidences autonomie est financée à l'aide du forfait autonomie à l'issue de la signature d'un Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM). Dans les résidences senior services, les prestations d'animation sont directement facturées aux résidents. Ceux-ci s'acquittent non seulement d'un loyer et de charges comme l'ensemble des locataires, mais il leur est également facturé les prestations proposées.

²³ Entretien réalisé le 9 novembre avec Elisabeth GROSSEMY, gestionnaire-animatrice de la résidence Cocoon'Ages® à Margny-lès-Compiègne



Vers un développement de l'habitat inclusif ?

La conférence des financeurs du Département de l'Oise a intégré un volet "habitat inclusif" en 2022. L'habitat inclusif rassemble des projets de "logement indépendant sans service à la personne intégré à l'habitat inclusif". Elle alloue conjointement avec la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) l'aide à la vie partagée (AVP), levier de financement et de soutien au développement de projet d'habitat inclusif. L'aide à la vie partagée peut être octroyée à des personnes âgées de plus de 65 ans ou à des personnes ayant ouvert des droits à la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH). Cette aide est déléguée au porteur de projet et sert à financer l'appui et l'animation du projet de vie sociale et partagée des habitants qui font le choix de vivre dans ce type de logement où une participation à la vie collective est recherchée. L'aide n'est versée qu'à la mise en service des logements et à signature du bail. Dès lors, elle ne permet pas de financer l'ingénierie du projet, ce qui peut rendre difficile le développement de projets par de petits porteurs. Les projets retenus doivent établir un projet de vie sociale et partagée coconstruit avec les habitants eux-mêmes. Le Département de l'Oise a lancé deux appels à manifestation d'intérêt pour des projets d'habitat inclusif. Depuis, 6 projets sont sortis de terre, 7 sont en cours de réalisation et 2 ont été abandonnés. Dans l'Oise, les projets financés via l'AVP s'adressent majoritairement aux personnes handicapées mais il est aussi prévu de réaliser 4 bédouilles pour personnes âgées. Pour la période 2022-2029, sur les 120 locataires pouvant bénéficier de l'AVP, 70 le sont au titre du handicap et 50 au titre de leur âge de + de 65 ans. Le Département de l'Oise a fixé un nombre plafond de personnes pouvant percevoir l'AVP par projet. Il n'est pas possible d'aller au-delà de 14 personnes pour un projet de vie sociale et partagée, afin de respecter des projets à taille humaine. Les projets d'habitat inclusif doivent remplir certaines conditions pour bénéficier de l'AVP. En premier lieu, il s'agit nécessairement de projets de logement ordinaire où les personnes sont chez elles. En second lieu, il est attendu une offre de services et de commerces à minima à proximité du projet. Les projets retenus ne se situent pas nécessairement en milieu urbain. Ainsi certains sont dans des bourgs ou petites communes rurales mais toujours avec un minimum de services et d'accessibilité. Le Département de l'Oise s'applique à proposer des solutions nouvelles et alternatives aux personnes âgées

et/ou en situation de handicap. Leur développement reste toutefois consigné à un cahier des charges précis. Ces projets ne viennent pas concurrencer les autres modes d'accueil relevant du Code de l'action sociale et des familles. Il s'agit d'ouvrir cette possibilité pour ceux qui le peuvent de vivre chez soi sans le sentiment d'être seul.

L'habitat inclusif est encadré par le code de la construction et de l'habitation et non par le code de l'action sociale et des familles. Le statut de ces établissements reste toutefois incertain. Dans la Sarthe, un projet d'habitat inclusif a été requalifié en établissement recevant du public²⁴. Il a ainsi été précisé que des mesures de sécurité devaient être prévues en lien avec le service départemental d'incendie et de secours. Des préconisations ont par ailleurs été énoncées concernant la conception des logements qui doivent être prioritairement situés en rez-de-chaussée. Le conseiller d'Etat Denis Piveteau a interpellé les ministères et rappelé que l'habitat inclusif reste de l'habitat ordinaire.

« Il y a un taux de vacance en EHPAD avec des établissements qui sont difficiles à remplir. Il y a l'envie de développer l'habitat inclusif mais en veillant à soutenir les établissements existants. »

Propos tenus lors d'un entretien réalisé le 17 octobre avec Nadia NICOLLE, responsable habitat inclusif au Conseil départemental

Les entretiens ont permis de constater une méconnaissance de la part des opérateurs de l'aide à la vie partagée allouée par le Département.

²⁴ Jugement en référé du Conseil d'Etat du 20 février 2023



Les projets financés au titre de l'aide à la vie partagée dans l'Oise

	Porteur de projet	Type de logements	Localisation	Etat d'avancement
1	Nouvelle Forge	Collocation	Margny-lès-Compiègne	Projet réalisé
2	Nouvelle Forge	Logements individuels	Margny-lès-Compiègne	Projet réalisé
3	Arche Oise	HAPI Beauvais	Beauvais	Projet réalisé
4	Petits frères des pauvres	La Maison du Thil (colocation pour des personnes atteintes d'Alzheimer)	Beauvais	Projet réalisé
5	Association Arc en Ciel (couple)	Résidence Arc en ciel (pour des ménages atteints ou non d'un handicap)	Compiègne	Projet réalisé
6	Associations nouvelles solidarités béguinage solidaire (foncière)	Béguinage solidaire	Grandvilliers	Projet en cours
7	Associations nouvelles solidarités béguinage solidaire (foncière)	Béguinage intergénérationnel	Feuquières	Projet en cours
8	Gapas	Résidence intergénérationnelle	Ribécourt-Dreslincourt	Projet en cours
9	Gapas	Résidence intergénérationnelle	Creil	Projet en cours
10	ICF Habitat (SNCF immobilier)	Béguinage de 22 logements (dont une partie est financée au titre de l'habitat inclusif)	Monchy-Saint-Eloi	Projet en cours
11	Nouvelle Forge		Venette	Projet en cours
12	OPAC de l'Oise – Association des paralyés de France	Ti-Hameau	Beauvais	Projet en cours
13	OPAC de l'Oise et la Commune de Pontoise-lès-Noyon	6 logements individuels en béguinage	Pontoise-lès-Noyon	Projet en cours

Légende :

Projets à destination de personnes handicapées

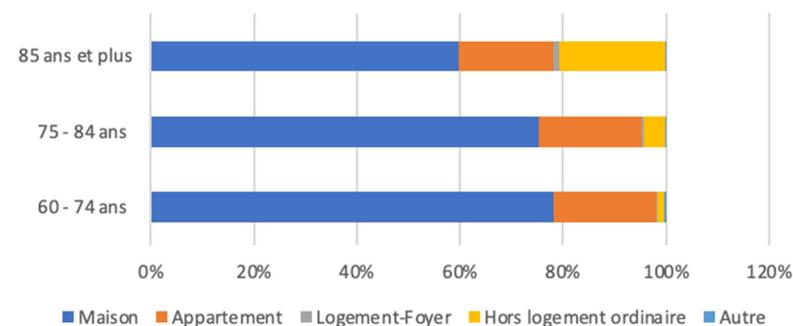
Projets à destination de personnes âgées



C – L'habitat des personnes âgées

En grande majorité, les personnes de 60 ans ou plus résident dans un logement dit ordinaire. On observe cependant une hausse significative de la part des ménages âgés résidant dans des établissements spécialisés (EHPAD, maisons de retraite etc.) à partir de 85 ans. En raison du nombre important de ménages qui se maintiennent à domicile, il convient de s'interroger sur l'adaptation des logements existants au vieillissement. Le maintien à domicile n'est possible qu'à condition que le ménage soit suffisamment autonome ou bénéficie de prestations adaptées à son état de santé et de mobilité.

Typologie du logement des ménages de 60 ans ou plus selon l'âge dans le département de l'Oise



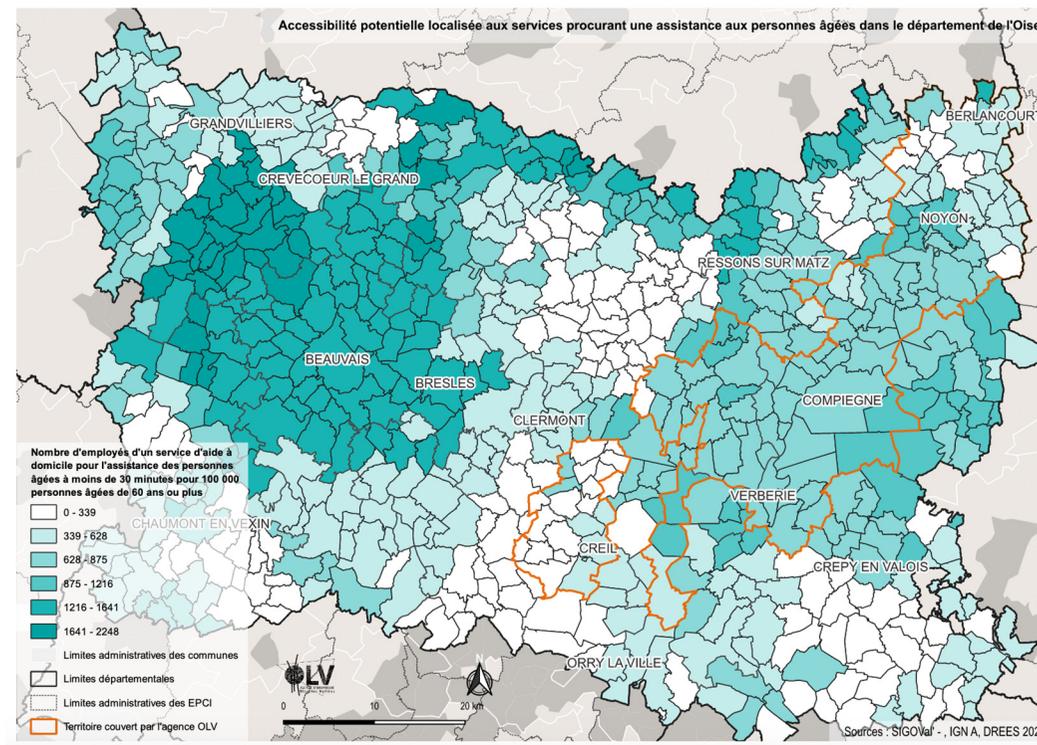
Source : Insee RP 2020

	Maison	Appartement	Logement-Foyer	Hors logement ordinaire	Autre
60 - 74 ans	78%	20%	0%	1%	0%
75 - 84 ans	75%	20%	0%	4%	0%
85 ans et plus	60%	18%	1%	21%	0%



Les services d'aide à domicile pour personnes âgées

Dans l'Oise, on compte 6 principaux services d'aide à domicile pour les personnes âgées²⁵. L'Association de Services pour l'aide à Domicile Aux Personnes Âgées (ASDAPA) et l'association A Domicile 60 proposent des services d'aide et de soin à domicile (aide à la toilette, portage de repas, aide administrative) réservés aux personnes âgées. Ces deux associations interviennent dans les mêmes secteurs. Le réseau d'Aide à Domicile en Milieu Rural de l'Oise (ADMR) réalise des prestations similaires mais en contexte plus détendu. D'autres services s'adressent aux personnes âgées sans leur être exclusivement destinés. C'est notamment le cas du Service de Soins Infirmiers À Domicile (SSIAD) qui propose un service de soins à domicile. De même, l'Aide à Domicile Hygiène et Assistance aux Personnes (ADHAP) s'adresse à l'ensemble des ménages pour des prestations de portage de repas, d'aide à l'hygiène ou aux travaux ménagers. Le Service d'Education Spéciale et de Soins Spécialisés A Domicile (SESSAD) est quant à lui spécialisé dans l'accompagnement de personnes handicapées. Dans l'Oise, les communes sont dotées de manière hétérogène en services à domicile (cf. carte ci-contre). Les communes situées de la région de Songeons ou Marseille-en-Beauvaisis (à mi-chemin entre Crèvecoeur-le-Grand et Beauvais) ont plus de 15 emplois de services à domicile situés à moins 30 minutes rapporté à 1 000 personnes âgées de 60 ans ou plus. Les communes situées à l'extrémité nord du département de l'Oise sont également « plutôt moins mal » dotées en services à domicile (plus de 10 employés de services à domicile rapportés à 1 000 personnes âgées à moins de 30 minutes).



²⁵ Entretien réalisé le 5 décembre avec Samuel TEXEIRA, conseiller en évaluation et prévention seniors chez tandem immobilier



Ensuite vient le secteur de Compiègne avec entre 6 et 9 emplois à moins de 30 minutes pour 1 000 personnes âgées. A contrario d'autres communes ont peu ou pas d'emplois de services destinés aux personnes âgées. Il existe moins de 4 employés d'un service d'aide à domicile pour l'assistance des personnes âgées à moins de 30 minutes pour 1 000 habitants de 60 ans ou plus dans les communes du sud (par exemple Gouvieux ou Neuilly-en-Thelle) ou du centre du département (Saint-Just-en-Chaussée ou Lieuvillers). Pourtant l'Oise fait partie du quart des départements les mieux dotés en services d'aide à domicile en France. D'après les indicateurs sociaux départementaux produits par la DREES, le taux d'équipement en places de service de soins infirmiers à domicile pour 1000 personnes de 75 ans ou plus était de 22 en décembre 2021 (contre 19 en moyenne en France métropolitaine). Ces services sont d'autant plus indispensables qu'une partie des ménages les plus précaires ne peut pas accéder à une offre d'hébergement à destination des personnes âgées²⁶.

²⁶ Entretien réalisé le 5 décembre avec Samuel TEXEIRA, conseiller en évaluation et prévention seniors chez tandem immobilier



L'adaptation des logements...

Selon la Délégation ministérielle à l'accessibilité (2015), un logement est dit "adapté lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée et que celle-ci peut y vivre en toute autonomie". Pour Isabelle Rougier ? (2016), l'adaptation est une notion complexe "car [elle] se définit au regard des besoins de la personne, qui peuvent évoluer dans le temps ». Selon cette acception, il n'est ainsi pas possible de définir qu'un logement est « adapté » indépendamment du résident qui l'occupe. Nous allons revenir successivement sur l'adaptation des logements du parc social et du parc privé.

... du parc social

Les organismes de logement social peuvent adapter un logement suite à une demande du ménage ou développer des stratégies d'anticipation avec l'adaptation de nombreux logements. Pour ce faire, ils peuvent bénéficier d'un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) si des ensembles immobiliers ont été construits. La Caisse d'assurance retraite et de santé au travail (CARSAT) conditionne souvent l'octroi de subventions pour l'adaptation du parc social à la proximité d'un professionnel de santé²⁷.

La désignation aléatoire d'une personne âgée par les bailleurs sociaux

Interrogés sur leur stratégie d'adaptation des logements de leur parc au vieillissement, les organismes de logement social expliquent avoir mis en place des procédures permettant aux ménages âgés de demander une adaptation de leur logement. Pour ce faire, ils ont notamment défini un critère d'âge à respecter pour pouvoir être éligibles à une adaptation du logement. Or ce seuil varie d'un organisme à l'autre et pose la question des disparités de traitement des ménages âgés selon le bailleur social qui les loge. Par exemple, l'OPAC de l'Oise a retenu l'âge de 60 ans, considérant que les ménages devaient anticiper l'adaptation de leur logement²⁸. Le changement de l'âge de départ à la retraite n'a pas remis en cause ce seuil en interne. L'organisme considère que les ménages doivent pouvoir anticiper l'adaptation de leur logement. De son côté, la SA Hlm du Beauvaisis réserve l'adaptation des logements aux ménages de 65 ans ou plus, c'est-à-dire un âge proche de celui du départ à la retraite²⁹. Enfin, Oise Habitat a fixé un seuil de 70 ans³⁰. Cet office public de l'habitat estime en effet que les ménages sont suffisamment autonomes entre 60 et 70 ans pour que ceux-ci ne requièrent une adaptation de leur logement.

²⁷ Entretien réalisé le 8 novembre avec Cécile FUCHS et Jean-François DEAGE, directrice du développement et directeur du développement social et de la communication chez Oise Habitat

²⁸ Entretien réalisé le 3 novembre avec Anne-France ALQUIER, responsable prévention sociale à l'OPAC de l'Oise

²⁹ Entretien réalisé le 20 octobre avec Pierre FERLIN, directeur général de Laessa

³⁰ Entretien réalisé le 8 novembre avec Cécile FUCHS et Jean-François DEAGE, directrice du développement et directeur du développement social et de la communication chez Oise Habitat

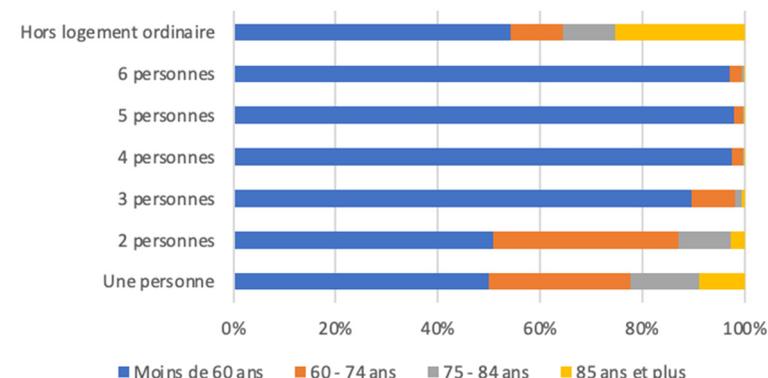


Les stratégies de labellisation

Plusieurs bailleurs de l'Oise ont développé des stratégies de labellisation pour favoriser l'adaptation des logements de leur parc. Les logements labellisés doivent satisfaire à un cahier des charges qui définit l'ensemble des critères que doit remplir un logement considéré comme adapté (cf. tableau ci-dessous). Dans le cadre du label Habitat Senior Services, l'OPAC de l'Oise avait pour objectif l'adaptation de 2000 logements à l'horizon 2025.

	Taille des logements	Étage	Environnement immédiat
Label Habitat senior services de l'Opac de l'Oise	T2-T3	RDC ou 1 ^{er} , étages supérieurs possibles si desservis par ascenseur	Commerces et services
Label interne La Belle Vie de Oise Habitat	T2-T3	RDC ou 1 ^e étage	Commerces et services

Dans ce cadre, les logements labellisés sont dits adaptés et ce, indépendamment du ménage qui l'occupe. Le recours à la labellisation par des tiers pourrait participer d'une standardisation de l'adaptation des logements avec une homogénéisation liée à la définition d'un cahier des charges précis (Pottier et al., 2023). Il n'y a pas de caractère évolutif de la labellisation (notamment la possibilité qu'un logement dit « adapté » soit classé « inadapté » lors du changement de résidents). Les organismes de logement social adaptent prioritairement les petits logements, considérant que les ménages âgés sont avant tout des petits ménages. En effet, près de la moitié des ménages d'une ou de deux personnes ont, comme personne de référence une personne âgée de 60 ans ou plus (cf. graphique).



Les bailleurs expliquent que la labellisation aide à structurer une stratégie d'adaptation du parc en interne. L'adaptation des logements du parc ne se limite ainsi pas aux seuls logements susceptibles d'être labellisés. Ils effectuent aussi des travaux dans des logements qui ne remplissent pas l'ensemble des prérequis. L'OPAC de l'Oise compte par exemple 1300 logements partiellement adaptés.



L'adaptation du parc de Oise Habitat

Depuis 2019, l'organisme de logement social Oise Habitat a conclu un partenariat avec l'agence immobilière à vocation sociale Tandem Immobilier et la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail des Hauts de France (CARSAT) dans le cadre de son action « Séniors à domicile ». Réalisée auprès de locataires âgés de 70 ans et plus, cette action comprend la réalisation d'un diagnostic fin des logements sous l'angle de la sécurité domestique, de la prévention des chutes et du confort de vie au regard du niveau d'autonomie des séniors.

Ce diagnostic a permis d'orienter les interventions techniques sur les logements des locataires aux besoins les plus aigus. 63 logements ont ainsi été recensés et font l'objet jusque août 2024 de travaux avec l'aide d'un ergothérapeute, principalement la transformation de baignoire en douche. Ces interventions s'ajoutent aux 40 transformations qui ont déjà lieu chaque année dans le cadre de la politique de l'Office pour la préservation de l'autonomie des séniors et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap.

Quelle attribution des logements sociaux adaptés aux ménages âgés ?

En France, le logement social relève d'un modèle généraliste. Les logements sociaux adaptés ne peuvent pas systématiquement être attribués à des ménages âgés. Dans le cadre des constructions neuves, il est possible de réserver les logements sociaux à des ménages âgés à condition d'en faire mention lors des demandes de financement.

L'OPAC de l'Oise veille par exemple à ne pas attribuer de logements sociaux situés au 4^{ème} ou au 5^{ème} étage dans un immeuble sans ascenseur à des ménages âgés de 60 ans ou plus.

Des difficultés techniques à l'adaptation du parc

Les organismes de logement social témoignent des difficultés qu'ils rencontrent pour adapter le parc existant. En effet, tous les logements ne sont parfois pas adaptables pour des questions d'ordre technique et financières. Un bailleur indique par exemple, qu'il est nécessaire de réaliser un compromis entre les préconisations des ergothérapeutes et ce qui est techniquement possible.

« L'évacuation d'une douche à l'italienne est compliquée, il y a des endroits où on ne peut pas les installer sans mettre une petite pompe de relevage. Sauf que c'est assez antinomique de demander à une mamie qui ne peut pas se pencher d'aller entretenir sa pompe de relevage, donc il faut trouver les moyens de faire autrement. »

*Propos tenus lors d'un entretien réalisé
le 8 novembre avec Cécile FUCHS et Jean-François DEAGE, directrice du développement
et directeur du développement social et de la communication chez Oise Habitat*

Ces difficultés d'ordre technique permettent de comprendre pourquoi une partie du parc ne peut pas faire l'objet d'une labellisation. C'est notamment le cas de studios où la salle de bain étant petite ne permet pas de réaliser les transformations.

Des adaptations peuvent cependant être réalisées au cas par cas lorsque le ménage en effectue la demande.

*« Parfois on a des salles de bain où on ne peut pas mettre de douche par manque de place pour ouvrir la porte de la douche. Les dimensions d'une douche c'est 80 par 80.
Pour les petits logements, on ne fait pas de réhabilitation Habitat Senior Services car on a une impossibilité de faisabilité. »*

*Propos tenus lors d'un entretien réalisé
le 3 novembre avec Anne-France ALQUIER, responsable prévention sociale à l'OPAC de l'Oise-*

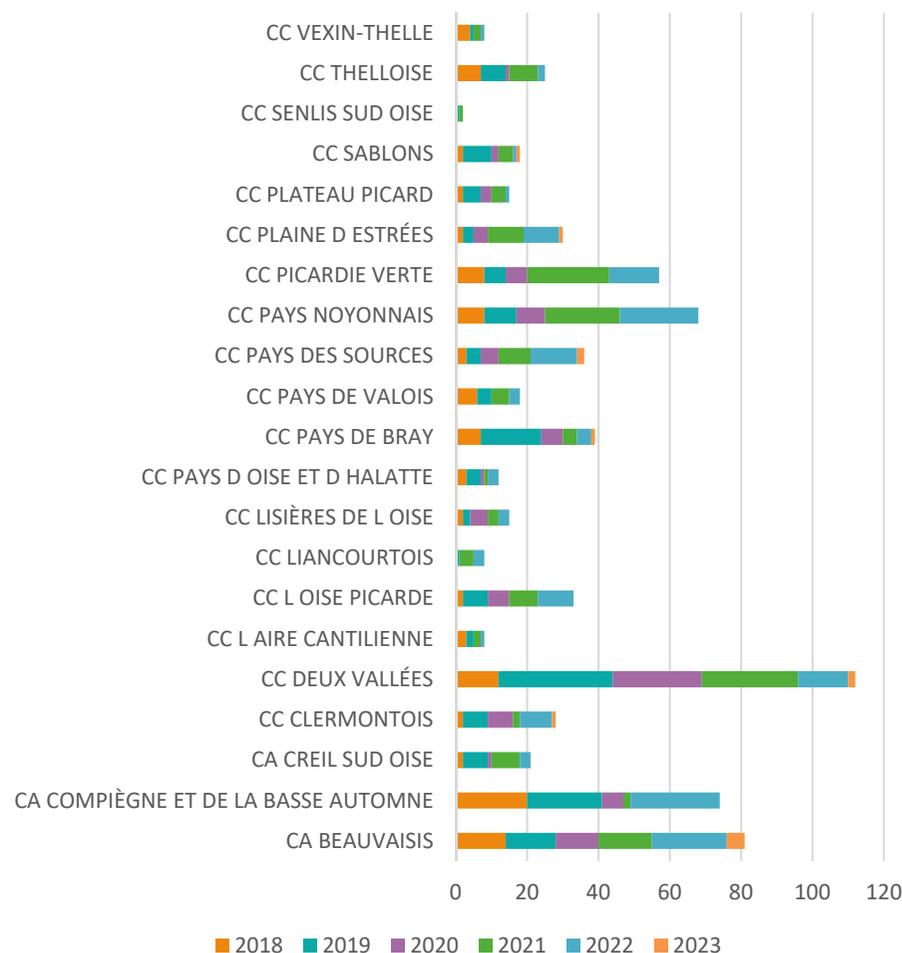


... du parc privé

En 2018, 13 701 logements ont été rénovés en France dans le cadre du dispositif « Habiter facile » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Dans l'Oise, ce sont 182 propriétaires occupants³¹ qui ont bénéficié de l'aide Habiter facile de l'ANAH en 2023. Le programme « Habiter facile » n'est pas le seul à pouvoir prendre en charge les travaux des ménages. Depuis 2019, Action Logement et la Cnav octroient par exemple une aide pour la transformation d'une baignoire en douche aux personnes âgées retraitées ou salariées d'une entreprise privée de plus de 60 ans. Malgré l'existence de différents dispositifs, le nombre d'adaptation de logements paraît faible puisqu'en 2013, l'agence comptabilisait deux millions de personnes de 60 ans et plus qui auraient besoin d'un logement adapté (Ogg et Renaut, 2014). En outre, une étude montre qu'il existe en France un retard important en matière d'adaptation des logements comparativement aux autres pays européens (Laborde et Gruizden, 2016). Selon un rapport de l'Anah et de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) paru en 2013, la France compte notamment trois fois moins de logements adaptés qu'aux Pays-Bas. Différents facteurs permettent de comprendre cet écart. Cela s'explique d'abord par le fait que l'adaptation des logements du parc privé n'est pas opposable dans la législation. Ensuite, la multiplication des possibilités de financement rend les dispositifs peu lisibles pour les particuliers. Par exemple, selon le Département de l'Oise, le temps d'instruction des dossiers s'élève à 1 an en moyenne dans l'Oise.

La refonte des aides autonomie de l'Anah en 2024 vise à diminuer le temps de traitement des dossiers et à simplifier les démarches. Depuis le 1^{er} janvier 2024 l'aide Habiter facile est remplacée par l'aide MaPrimeAdapt avec une fusion des financements de l'ANAH et de la CNAV. Par conséquent, le montant subventionnable avec MaPrimeAdapt sera rehaussé (avec un montant plafond passant de 20 000 euros à 22 000 euros). Les ménages très modestes pourront obtenir 70% de subventions (contre 50% avec l'aide Habiter facile) et les ménages modestes 50% (contre 35% antérieurement). Toutefois il est important de noter que le montant total des aides allouées n'est

Nombre de logements aidés grâce au dispositif "Habiter facile"



³¹ Entretien réalisé le 5 décembre avec Léa CHIABERGI, responsable habitat, logement et renouvellement urbain à l'ANAH



pas augmenté avec cette refonte. En outre, le montant total des aides publiques ne peut pas excéder 80% du montant total des travaux. Par ailleurs, l'accès aux aides pourrait être facilité car il ne sera exigé une évaluation GIR uniquement pour les ménages ayant moins de 69 ans (contre l'ensemble des ménages auparavant). Dans l'Oise, il est parfois difficile d'obtenir un rendez-vous avec des évaluateurs GIR³². La politique d'adaptation des logements du parc constitue d'abord une politique de prévention. Toutefois, certains ménages n'effectuent une adaptation de leur logement que de manière tardive. Selon Armelle Turlan, responsable du service habitat de l'Agglomération de la Région de Compiègne, une partie des résidents attend de rencontrer un problème remettant en cause leur autonomie pour effectuer ces travaux.

Les propriétaires bailleurs ont peu recours aux aides autonomie de l'Anah. En effet, cela représente pour eux un manque à gagner. Lorsqu'ils bénéficient de financement, ceux-ci sont contraints de conventionner avec l'Anah. Or le plafonnement des loyers imposés pendant 6 ans ne permet pas de compenser les frais engagés (de l'ordre de 10 000 euros pour des travaux d'adaptation)³³. Cela pose dès lors la question de l'adaptation des logements locatifs du parc privé. Les locataires peuvent recourir à trois principales aides pour financer ces travaux d'adaptation³⁴. En premier lieu, la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) propose une aide aux ménages dont le handicap a été instruit et reconnu. En second lieu, la Carsat participe au financement d'aides pour le maintien à domicile. Enfin, le Département verse l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA). Le montant alloué à une personne âgée dépend de son niveau d'autonomie (cf. tableau). Pour pouvoir en bénéficier, il faut avoir un GIR inférieur ou égal à 4, correspondant à une perte d'autonomie assez élevée. Depuis la loi de 2015, le locataire peut déclarer au propriétaire les travaux qu'il réalisera à ses propres frais. Si le propriétaire accède à cette demande, cela permet au résident de ne pas effectuer de remise en état du logement à son départ.

Montant plafond de l'APA selon le niveau de dépendance de la personne en 2023	
GIR 1	1914 euros
GIR 2	1547 euros
GIR 3	1118 euros
GIR 4	746 euros

L'accompagnement des ménages en perte d'autonomie

Le Département a mis en place une plateforme téléphonique nommée Allo Oise Seniors qui permet aux seniors de s'informer sur les différents dispositifs qui leur sont adressés³⁵. Le Département finance également une téléassistance 24h sur 24. Une des principales difficultés rencontrées par les acteurs qui accompagnent les personnes âgées reste l'identification des seniors en perte d'autonomie à domicile. Certains bailleurs ont sensibilisé leur personnel en interne à ce sujet. C'est le cas par exemple de l'OPAC de l'Oise qui forme les équipes à l'aide d'un simulateur de vieillissement (système de lunettes).

³² Entretien réalisé le 21 novembre avec Philippe SANCHEZ, directeur général adjoint en charge des solidarités et des affaires sociales de la ville de Nogent-sur-Oise

³³ Entretien réalisé le 5 décembre avec Léa CHIABERGI, responsable habitat, logement et renouvellement urbain à l'ANAH

³⁴ Entretien réalisé le 5 décembre avec Samuel TEXEIRA, conseiller en évaluation et prévention seniors chez tandem immobilier

³⁵ Entretien réalisé le 5 décembre avec Samuel TEXEIRA, conseiller en évaluation et prévention seniors chez tandem immobilier



CONCLUSION

Comme dans la plupart des territoires en France, l'Oise connaît un vieillissement de sa population. En 2018, plus de 40 000 ménages avaient 75 ans et plus dont 26 000 avaient 80 ans et plus. A l'horizon 2040 ce sont 80 000 ménages qui auront 75 et plus dont 57 000 auront 80 ans et plus et à 2050, 100 000 ménages auront 75 ans et plus dont 72 000 auront 80 ans et plus (*traitement Omphale, Insee*).

Sur 86 000 ménages de 65 ans et plus, 65 000 sont propriétaires, 8 000 sont locataires dans le parc privé et 11 600 sont locataires dans le parc HLM.

Les 80 ans et plus sont 19 700 propriétaires, 2 500 locataires dans le privé et 2.900 locataires HLM (*source : Insee RP 2018*).

Compte tenu de l'augmentation inéluctable du nombre de personnes vieillissantes, en particulier des 80 ans et plus, adapter le parc de logement privé comme public est un enjeu incontournable.

Une des difficultés est de faire coïncider l'offre et la demande des logements adaptés ainsi que la capacité des logements à être adaptés (pièces suffisamment grandes en particulier sanitaires, ascenseurs ou monte-personnes...).

C'est aussi l'espace public qui doit être aménagé afin de donner de bonnes conditions de déplacements de ces personnes âgées, même pour de courtes distances.

Cet état des lieux montre aussi l'enjeu de l'occupation et l'animation dans les espaces communs, en particulier dans l'habitat intermédiaire privé. Quel avenir pour ces espaces ? Peut-on les partager/mutualiser pour d'autres usages ?

Enfin le dernier enjeu est lié à celui de la démographie médicale : les personnes âgées peuvent-elles rester chez elle si les services médicaux n'existent pas à proximité ?

AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT
DES VALLÉES DE L'OISE
Oise-les-Vallées

1 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
60100 CREIL
Tél. : 03 44 28 58 58
www.oiselavallee.org