

# Les conséquences du vieillissement de la population sur l'habitat

Emmanuelle MONPIN du CREPAH

A l'initiative de l'ORHL et à la lumière des récentes évolutions réglementaires concernant l'aide aux personnes âgées dépendantes, une matinée d'échanges a été organisée le 23 mai dernier<sup>(1)</sup>. Son thème : MESURER LES CONSÉQUENCES DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION SUR L'HABITAT<sup>(2)</sup>.

Beaucoup de progrès réalisés mais des situations d'inconfort graves auxquelles il serait bon de remédier rapidement.

## LE VIEILLISSEMENT, UNE RÉALITÉ À PLUSIEURS VISAGES

La région Rhône-Alpes n'échappe pas au phénomène national du "papy-boom". Ainsi, les projections à vingt ans montrent une déformation très sensible de la pyramide des âges au profit des tranches d'âges 60-70 ans. En Rhône-Alpes, cet effet s'accélère dès 2005, portant les plus de 60 ans à environ 1,6 millions de personnes en 2020. Le vieillissement de la population participe à l'augmentation du nombre de ménages et par conséquent aux nouveaux besoins de logements. Ces nouveaux besoins sont estimés à 30 000 logements par an, niveau comparable aux années antérieures mais différent dans son contenu. La Haute-Savoie, l'Ain, l'Isère et le Rhône sont les départements les plus concernés par cette croissance.

## ADAPTER LE PARC HLM

Ces évolutions socio-démographiques concernent autant l'offre publique que privée, individuelle et collective, et invitent à s'interroger sur l'adaptation du parc aux besoins : Quelle offre en accession pour les jeunes retraités ? Comment accompagner le vieillissement de la population dans le parc HLM ? Quel devenir pour les structures d'accueil collectives pour des personnes plus âgées et plus dépendantes ?

Si les grandes tendances démographiques sont de plus en plus partagées, certains besoins plus spécifiques restent encore trop méconnus, en particulier ceux des personnes immigrées vieillissantes, des personnes lourdement dépendantes à domicile et des personnes âgées atteintes de démence. Ces besoins spécifiques impliquent des réponses plus difficiles à mettre en œuvre.

## VIEILLISSEMENT ET HABITAT

Au delà de l'approche quantitative, le vieillissement de la population influe directement sur les modes "d'habiter". Si les formes de vie évoluent sensiblement avec l'âge, la vie à domicile reste le mode "d'habiter" le plus fréquent jusqu'à 85 ans. Pour les personnes ayant entre 60 et 74 ans, la cohabitation à domicile domine très nettement (près de 80 %). Pour celles dont l'âge se situe entre 75 et 84 ans, la cohabitation reste majoritaire (50 %) mais les personnes restant à domicile, après le décès de leur conjoint(e), progresse (plus de 35 %). Enfin, au delà de 85 ans, plus de 40 % des personnes âgées à domicile sont veuves et la vie en collectivité concerne plus de 20 % des personnes âgées.

En 1999, les établissements d'accueil logeaient 50 000 personnes en Rhône-Alpes (5 % des plus de 60 ans), en progression de 20 % par rapport à 1990. 67 % des personnes âgées sont propriétaires. Néanmoins, elles occupent une part significative du parc HLM en Rhône-Alpes (27 %). Beaucoup de jeunes retraités perçoivent des revenus corrects, les inégalités et les situations de précarité se faisant surtout ressentir après 75 ans.

Des progrès énormes ont été accomplis mais des situations d'inconfort graves, associées à un contexte précaire, subsistent en Rhône-Alpes.

Ainsi, 40 000 personnes âgées n'ont ni baignoire ni douche, 33 500 ont les toilettes à l'extérieur de leur logement et 54 300 vivent en dessous du seuil de pauvreté. Dans ce contexte, les acteurs de l'habitat craignent un recentrage des aides en faveur des personnes dépendantes au détriment des aides à la mise aux normes des logements des personnes âgées démunies. Le vieillissement n'est pas nécessairement synonyme de dépendance, de fauteuil roulant ou de maison de retraite. En effet, 95 % des personnes âgées de plus de 60 ans vivent à domicile. La dépendance touche entre 75 000 et 130 000<sup>(3)</sup> personnes âgées. Parmi elles, les deux tiers vivent à domicile.

suite

Devant ces constats, les acteurs réunis lors de cette matinée s'accordent sur le caractère primordial du projet de la personne, fondé sur ses besoins, pour adapter son habitat.

Les normes ne doivent pas constituer le mode d'action privilégié.

Enfin, le coût global de l'amélioration de l'habitat est probablement moindre que le coût d'hospitalisation ou de ré-hospitalisation causée par une inadaptation du logement. Au-delà de l'adaptation de ce dernier, l'amélioration de l'accessibilité aux services urbains et dans la ville constitue une condition nécessaire à l'accompagnement du vieillissement<sup>(4)</sup>.

### DE PROFONDES MUTATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL

Les évolutions réglementaires récentes ont profondément modifié les "règles du jeu" et questionnent les acteurs professionnels sur leur rôle et les réponses qu'ils entendent apporter.

La réforme de la prise en charge des services aux personnes âgées dépendantes et le transfert de son financement aux conseils généraux (*Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) pour les personnes âgées dépendantes*) réorientent ainsi l'action sociale de la Caisse Régionale de l'Assurance Maladie (CRAM) en direction des personnes retraitées autonomes ou qui ne relèvent pas de l'APA. Dans ce contexte, la CRAM a engagé une réflexion fondée sur les résultats de deux recherches : l'une sur les retraités bénéficiaires de la prestation AMD (*Aide au Maintien à Domicile*) et l'autre plus quantitative sur un échantillon de 725 retraités autonomes.

Le bilan de ces deux axes de recherche confirme une attache très forte des personnes interrogées à leur domicile et souligne la nécessité de favoriser des actions sociales modulables et adaptées au projet de la personne. Dans une logique de prévention, le financement de diagnostic sans obligation de travaux pourrait ainsi être pris en charge.

<sup>(1)</sup> Les échanges ont été précédés de deux exposés introductifs, l'un de Monsieur Axel GILBERT de la Direction Régionale de l'INSEE sur les tendances démographiques et l'autre de Madame Joëlle HUILLIER de la CRAM, sur l'évolution de l'action sociale de l'assurance vieillesse.

<sup>(2)</sup> Cet atelier était animé par Nathalie DOMENACH, directrice de l'union régionale PACT ARIM (URPACT) et Pierre-Yves ANTRAS, directeur de l'union sociale pour l'habitat Rhône-Alpes (ARRA). Étaient présents les membres du comité restreint (DRE, Conseil Régional, CDC, ANAH, ARRA, URPACT, URCIL, CREPAH), la CRAM, la direction régionale de l'INSEE, le Conseil Général de l'Isère, l'URIOPSS (Union Régionale Interfédérale des Œuvres et des Organismes Privés Sanitaires et Sociaux), le Grand Lyon, le CCAS de Bourgoin-Jallieu, l'association Qualidom, la SAHLMAS et le PACT de l'Ain.

<sup>(3)</sup> Estimations établies à partir des grilles de classement COLVEZ et AGGIR (*Autonomie Gérontologique Groupes Iso-Ressources*) sur la base des résultats de la DREES et de l'enquête HID

<sup>(4)</sup> Une rencontre autour de l'accessibilité urbaine est organisée par l'ORHL le jeudi 9 octobre 2003

Cette matinée a également été l'occasion de partager la problématique particulière des logements foyers pour personnes âgées, tant en termes de "produit" que de positionnement au regard des nouvelles règles : conventionnement en Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), réglementation sécurité incendie type J, etc.

Au plan national, le coût moyen de transformation en EHPAD est estimé entre 25 000 et 30 000 euros par logement, soit plus de deux fois le plafond de la subvention PALULOS.

Les besoins sont complexes et évoluent, l'environnement réglementaire se transforme, redistribue les cartes entre les acteurs. À l'aube de la future décentralisation de la compétence logement, les incertitudes sont fortes dans une région où les collectivités locales et la CRAM ont jusqu'alors beaucoup investi dans l'amélioration de l'habitat.

Devant ces incertitudes, l'ORHL doit poursuivre ses réflexions stratégiques d'acteurs, assurer un rôle permettant l'orientation des acteurs locaux, et pourquoi pas un rôle de "balisage" dans le cadre des travaux préparatoires à la décentralisation.