

DES **LOGEMENT** **SENIORS** PUBLICS, OFFRES & PERSPECTIVES

Repère

#habitat | septembre 2023

**Où vivent les seniors dans l'Eurométropole de Metz ? Dans quels types de logements ?
Quelles réponses leur sont proposées ? Quels nouveaux besoins sont susceptibles d'émerger ?
Comment mieux appréhender la dépendance des personnes âgées ?**

Le vieillissement de la population constitue un véritable enjeu de société, dès à présent, mais plus encore pour les décennies à venir. Dans le domaine du logement, cela se traduit par des besoins de plus en plus importants en logements adaptés, appelant des réponses différenciées et correspondant à des degrés de dépendance plus ou moins élevés.

Ce 'Repère' synthétise l'étude portant sur l'offre de logements dédiés aux seniors sur le périmètre de l'Eurométropole de Metz, achevée en 2023 par l'AGURAM. Son objectif est triple : mieux cerner les réponses existantes dans toute leur diversité, analyser les évolutions pressenties pour ces publics, et enfin explorer différentes solutions alternatives.



QUI SONT LES SENIORS AUJOURD'HUI ?

En 2019, 1 habitant de l'Eurométropole de Metz sur 4 a plus de 60 ans. Les femmes sont plus nombreuses : elles représentent 57 % des plus de 60 ans, et 69 % des plus de 85 ans.

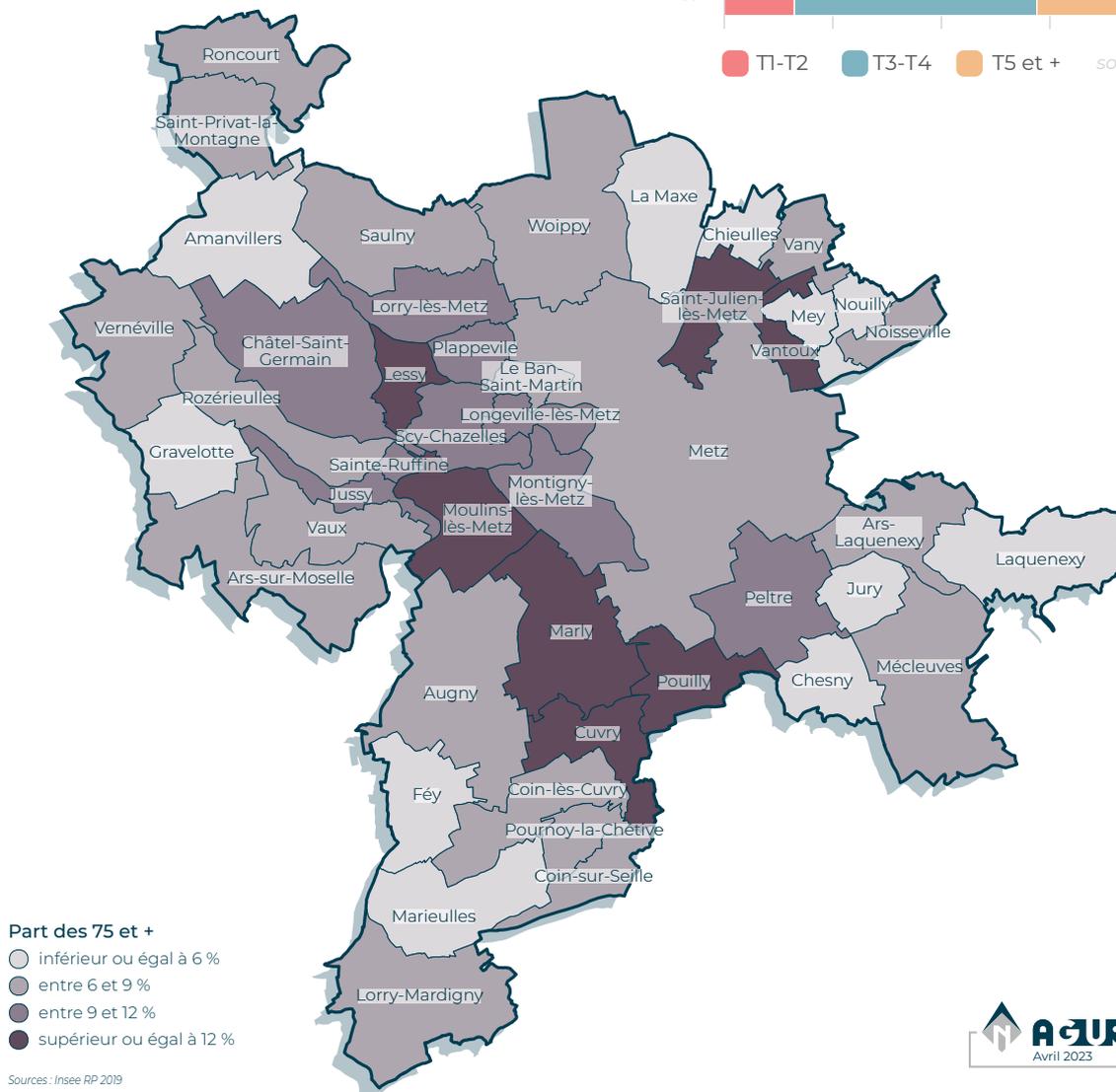
Près d'1 senior sur 2 vit à Metz, même si beaucoup de communes de la métropole comportent une part élevée de plus de 60 ans, de l'ordre de 30 % à 40 %. Les villages qui concentrent les plus grandes parts de plus de 75 ans sont à proximité directe de Metz, en **première couronne**.

Selon la dernière étude « Vie quotidienne et santé » menée par la DREES auprès des 60 ans et +, **les difficultés dans la vie quotidienne apparaissent après 75 ans**. L'entrée en établissement spécialisé est visible à partir de 85 ans dans les chiffres de l'Insee (24 % hors logement ordinaire).

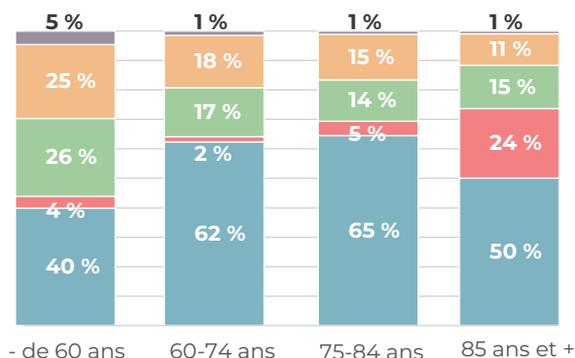
Par ailleurs, les données du recensement nous montrent que les seniors sont plus souvent **propriétaires** que le reste de la population, et qu'une grande partie d'entre eux occupe un **grand logement** (42 % des plus de 62 ans vivent dans un T5 et +) qui peut s'avérer inadapté. Près de 70 % des seniors propriétaires vivent dans une maison.

En revanche, ils optent plus fréquemment pour un appartement lorsqu'ils sont en mobilité résidentielle, que cela soit en locatif ou en propriété occupante.

Part des 75 ans et + dans les communes de l'Eurométropole de Metz



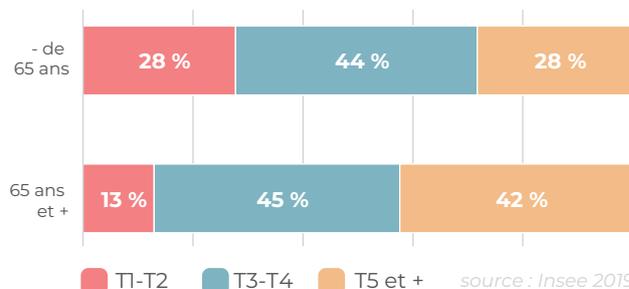
Statut d'occupation par tranches d'âges dans l'Eurométropole de Metz



■ Propriétaire
 ■ Hors logement ordinaire
■ Logement social
 ■ Logement locatif privé
■ Autre

source : Insee 2019

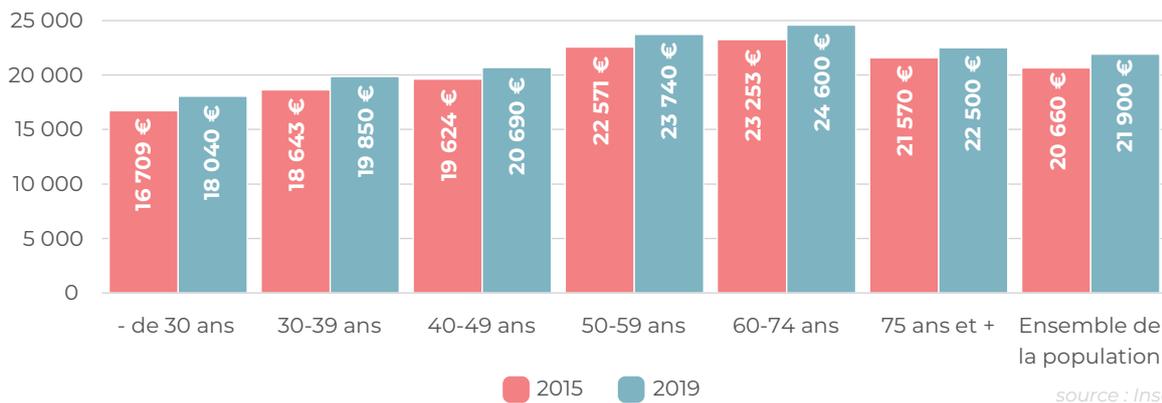
Typologie des logements occupés par tranches d'âges dans l'Eurométropole de Metz



■ T1-T2
 ■ T3-T4
 ■ T5 et +

source : Insee 2019

Revenu médian disponible selon l'âge

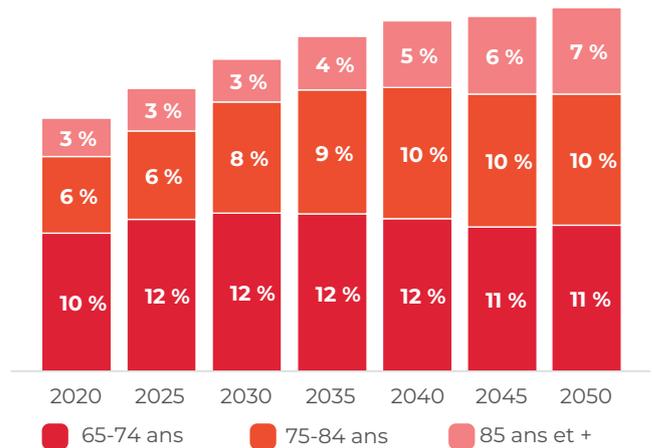


Même si les niveaux de vie des seniors sont globalement supérieurs à la moyenne des ménages de l'Eurométropole de Metz, environ **10 % d'entre eux sont en situation de pauvreté**. Ces revenus ne couvrent pas toujours les dépenses lors d'une entrée en établissement spécialisé. Ceci pose la question des solutions de logements à prévoir pour les publics seniors modestes, de plus en plus nombreux.

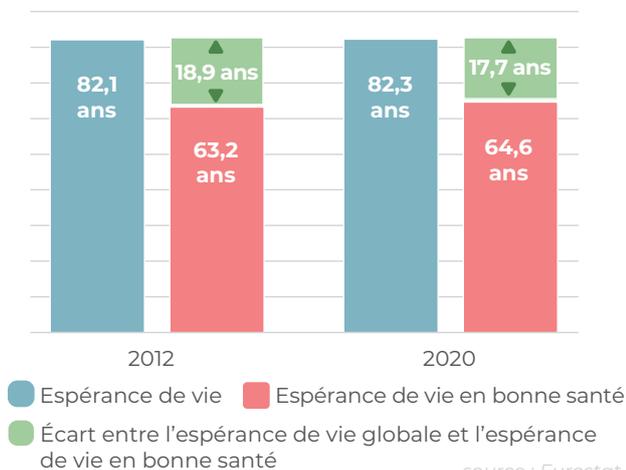
QUI SERONT LES SENIORS DEMAIN ?

Évolution des 65 ans et + dans l'Eurométropole de Metz : une part croissante du 4^e âge, avec un risque de dépendance accru

	65-74 ans	75-84 ans	85 ans et +
2019	22 820	12 774	6 625
2035	27 009	19 994	9 503
2050	24 511	20 652	15 040



Une progression de l'espérance de vie en bonne santé en France



Un **vieillessement très marqué de la population** est attendu dans les prochaines décennies, pour lequel on distingue 2 périodes avec des enjeux marqués pour chacune :

- ◇ 2018-2030 : une progression rapide des **75-84 ans** encore autonomes à la recherche de logements locatifs adaptés ou de solutions pour adapter leur logement.
- ◇ 2030-2050 : une progression des **85 ans et +**, dépendants, qui recherchent éventuellement des places en établissement adapté ou une prise en charge renforcée à domicile.

Des **actions de prévention** sont donc nécessaires pour **accompagner cette transition démographique**, retarder la perte d'autonomie, et allonger l'espérance de vie sans incapacité. Les seniors de demain anticiperont sans doute mieux ce passage : il s'agira de la première génération à avoir vu ses propres parents atteindre le très grand âge, avec tous les impacts induits par ce vieillissement souvent mal préparé.



Les résidences services constituent une **solution intermédiaire et non médicalisée entre le maintien à domicile et l'Ehpad**. Les résidences services sont sécurisées, équipées pour leur clientèle senior et comportent des lieux de vie et de convivialité (restaurant ou cantine, salon, bibliothèque, médiathèque, ou espace de remise en forme, etc.). Elles ne bénéficient pas de subventions et affichent **des redevances élevées (coûts variables selon les options choisies, peu accessibles pour un grand nombre de retraités)**.

Dans l'Eurométropole de Metz, le nombre de résidences services a **explosé en 10 ans** pour atteindre 656 logements au sein de 6 résidences, soit un **ratio de 3,4 places pour 100 habitants de 75 ans ou +** (la couverture de la population par l'offre RSS ne devrait pas dépasser 3 à 5 % selon les communes pour garantir un remplissage adéquat). Une 7e est en projet, de 72 logements.



L'habitat inclusif, appelé aussi « habitat protégé », est une **alternative entre un logement ordinaire et un hébergement en institution**. Il s'agit d'un ensemble de petits appartements indépendants et accessibles, de type T1 et T2, auxquels s'ajoutent des **espaces de vie communs**, et quelques services adaptés, le tout dans un environnement sécurisé. Ce mode d'habitation s'adresse aux **personnes handicapées, aux personnes âgées et à tout locataire recherchant ce mode de vie**. L'habitat inclusif est systématiquement assorti d'un **projet de vie sociale et partagée**, construit par les résidents.

Dans l'Eurométropole de Metz, une résidence existe à Marly : **le Clos Philippe Ricord** (Afaedam), qui propose 40 logements. Un autre est en cours de réalisation à Montigny-lès-Metz : **la résidence Comme Toit**, comportant 25 appartements.

Résidences services



Il s'agit, de loin, **du mode d'habiter le plus répandu chez les seniors**. Il existe donc un enjeu fort d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie. Ce travail doit être couplé à des **actions de prévention**, pour certaines existantes, pour d'autres à intensifier. Les **bailleurs sociaux développent par ailleurs une offre spécifique** adaptée, dédiée à des publics autonomes, mais permettant de faciliter leur quotidien.

Dans l'Eurométropole de Metz, **plusieurs aides à l'adaptation des logements sont mobilisables** : Agence nationale de l'habitat (avec abondement de la métropole dans le cadre de l'Opah), Conseil départemental, caisses de retraites, etc.

Logement autonome

Résidences autonomie



Formule intermédiaire entre le domicile et un Ehpad, une résidence autonomie est un **mode d'hébergement collectif non médicalisé**, accueillant des **personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie**, mais qui ont besoin d'un cadre sécurisant et d'être aidées occasionnellement. **Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques (notamment des CCAS) ou à but non lucratif**. Elles ont une vocation sociale, le coût du logement y est modéré. Les résidents peuvent y bénéficier de l'APL, de l'APA, voire de l'ASH. Ils paient l'équivalent d'un loyer et des charges locatives à la résidence autonomie auxquels s'ajoute, le cas échéant, le coût des services proposés. Les logements sont généralement des T1/T2.

Au sein de l'Eurométropole de Metz, il existe 13 résidences autonomie regroupant 612 lits, soit 32 logements pour 1 000 habitants. Les tarifs s'y échelonnent de 350 € à 790 €/mois.

Logement inclusif

Colocation

La colocation senior, de plus en plus développée ces dernières années, présente de nombreux avantages : réduction des coûts au logement, solution à l'isolement, entraide en fonction du degré d'autonomie de chacun. Ces projets peuvent émerger de plusieurs manières :

- **soit portés par un groupe de seniors affichant le souhait de partager un logement**. Dans ce cas, les règles habituelles des contrats en colocations s'appliquent ou non. Il existe différentes formules, allant d'un simple partage d'un logement simple adapté, porté par une association, au « logement inclus », porté par des opérateurs spécialisés (maisons de plain-pied, repas et soins inclus, présence d'une gouvernante 24h/24).
- **ce dernier cas, la colocation peut constituer la dernière étape du parcours résidentiel**.

Ces derniers mois, on entend de plus en plus parler de projets de colocations seniors portés par des opérateurs spécialisés. Ils peuvent s'assimiler, dans leur mode de fonctionnement, aux unités de vie.





L'habitat participatif consiste à avoir un logement indépendant tout en partageant des espaces communs, permettant ainsi de lutter contre l'isolement et de renforcer l'entraide.

Cette démarche s'est développée essentiellement dans les années 1970 dans les pays nordiques, où elle est beaucoup plus répandue qu'en France.

Le béguinage est une forme particulière d'habitat partagé. Historiquement présent en Europe du Nord, les béguinages sont des lieux où vivaient des communautés religieuses.

Le principe général est aujourd'hui toujours le même : celui de plusieurs pavillons individuels groupés **et de bâtiments communs autour d'un jardin, en espace clos**, constituant un « **village dans la ville** ». Il s'agit d'un mode d'habitat inclusif et partagé.

Habitat partagé/ béguinages



Dans le cadre de l'accueil familial, **la personne âgée est accueillie au sein d'une famille agréée par le CD57.**

Cette solution d'hébergement permet d'offrir à des seniors ou personnes handicapées (les 2 publics ciblés par l'accueil familial) toute l'attention et la disponibilité dont ils ont besoin. Les accueillants familiaux sont des professionnels formés, encadrés et contrôlés par les services du Conseil départemental de la Moselle.

L'accueil familial est un mode d'hébergement très minoritaire, et qui n'a pas vocation à prendre beaucoup d'ampleur, même si le nombre d'accueillants progresse lentement. **Ce mode d'accueil ne pourra jamais constituer un volume important de places adaptées, mais se veut plutôt une offre complémentaire.**

Aujourd'hui, la Moselle totalise 110 familles accueillantes, dont 80 % dans l'est du département. **Seules 5 places sont proposées dans le périmètre de l'Eurométropole de Metz, dont 2 sont vacantes.**

Accueil familial

Unité de soins longue durée

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

La métropole comptabilise 2 unités de soin longue durée sur son territoire, pour un total de 67 lits :

- centre de gériatrie Félix Maréchal, 1 rue Xavier Rousset à Metz, 37 places gérées par le CHR Metz Thionville ;
- résidence Sainte-Marie, 2 rue de Vieilleville à Metz, 30 places gérées par les hôpitaux privés de Metz.

D'AUTONOMIE

Habitat intergénérationnel

Le mélange des générations induit par l'habitat générationnel a pour objectif de **briser l'isolement et de développer l'entraide** entre les résidents et les différents âges de la vie. Ce concept peut être développé au travers de résidences spécifiques, ou au sein du logement autonome.

Dans le périmètre de l'Eurométropole de Metz, plusieurs résidences intergénérationnelles fonctionnent déjà (résidence Grand-maison, du CCAS, résidence Jardin sous les Vignes, d'Habitat et Humanisme), et d'autres sont en cours de réalisation (Cocoon'âge à Montigny-lès-Metz).

La loi Elan sur le logement a créé un **contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire**, entre jeunes et seniors. Dans ce cadre, la loi précise que le locataire peut rendre de « menus services », à condition que cette collaboration se fasse sans lien de subordination et ne relève pas du code du travail.

Localement, l'association Un Toit 2 Générations développe ce concept. Une quarantaine de places sont actuellement proposées au sein de l'Eurométropole de Metz.

plus
te de
ts liés
de en
, etc.
sieurs

oniors
leur
uelles
t ;
ociatif
allant
social
« tout
alisés
nclus,
**Dans
peut
cours**



Ehpad

Un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), anciennement dénommé « maison de retraite », est une structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées. **En raison du recul de l'âge d'entrée en institution, l'Ehpad d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 10 ans : le niveau de dépendance y est beaucoup plus élevé, l'aspect médical y est beaucoup plus présent.**

Dans l'Eurométropole de Metz, les 27 Ehpad du territoire proposent 2 073 lits (2 125 en comptant l'accueil de jour) pour 19 400 habitants de 75 ans ou plus, soit 1 place pour 9 seniors : une couverture jugée aujourd'hui en rapport avec les besoins, mais à surveiller dans les prochaines années.

Les prix minimums sont actuellement compris entre 1 850 et 2 700 € selon les établissements pour une chambre simple.



ERMÉDIAIRE

ÉTABLISSEMENTS SPÉCIALISÉS

CATÉGORIE D'OFFRE	OFFRE PRÉSENTE DANS L'EUROMÉTROPOLE DE METZ
Logements dans le parc « classique », pour personnes autonomes	Aide au maintien à domicile. Développement de logements adaptés dans le parc social, avec ou sans espaces communs.
Offre d'habitat intermédiaire	Résidences autonomie (13 résidences dans l'EMM, 612 lits). Résidences services privées (bientôt 7 résidences et 728 appartements). Habitat inclusif : - 1 ensemble de 40 maisons à Marly ; - 1 projet en cours : « Comme Toit » à Montigny-lès-Metz. Habitat intergénérationnel : - 1 résidence « Habitat et Humanisme » de 15 appartements à Metz - des colocations intergénérationnelles dans le diffus avec « Un toit 2 Générations » ; - 1 résidence « Grandmaison » du CCAS de Metz ; - 1 résidence en projet à Montigny-lès-Metz : « Cocoon'Ages ». Accueil familial (5 places en diffus).
Structures pour publics dépendants	27 Ehpad (Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), 2 073 places, ainsi que 52 places en accueil de jour. 2 USLD (Unités de soins longue durée), soit 67 places. 1 unité de vie au Ban-Saint-Martin.
Structure pour personnes âgées handicapées	1 foyer d'accueil spécialisé « Les Peupliers » à Scy-Chazelles.

L'ACCUEIL DES PERSONNES HANDICAPÉES VIEILLISSANTES : UN BESOIN ÉMERGENT

En complément de ces offres, il existe le Foyer d'accueil polyvalent « **Les Peupliers** » à **Scy-Chazelles** qui **accueille des personnes handicapées vieillissantes**. En effet, grâce aux progrès de la médecine, les personnes handicapées voient leur espérance de vie s'accroître significativement. Or, **l'offre adaptée pour ces publics reste très rare**. Le foyer Les Peupliers comporte aujourd'hui **8 places dédiées** à ce public, mais les besoins sont bien plus importants. La liste d'attente est longue. Certaines **réflexions sont en cours pour étendre** le nombre de places dédiées à ce public, du côté des Ehpad.



LES AIDES POTENTIELLES POUR LES PERSONNES ÂGÉES

PÔLE AUTONOMIE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MOSELLE

Les centres Moselle Solidarités délivrent des informations sur les droits et aides, orientent les projets de soutien à domicile, ou proposent un accompagnement dans les démarches et

la recherche de modes d'accueil. Ils permettent de faire un relais direct entre le pôle autonomie du département et les publics.

LES AIDES AU LOGEMENT

Des aides financières peuvent être accordées aux personnes âgées vivant à domicile ou en Ehpad.

Les aides au logement pour personnes âgées ont pour but de réduire le budget logement des seniors les plus modestes : il s'agit de l'APL (Allocation personnalisée au logement), l'ALS (Allocation de logement sociale) et l'ASH (Aide sociale à l'hébergement).

L'**Aide personnalisée au logement (APL)** est attribuée, sous conditions de ressources, aux occupants d'un logement conventionné avec l'État.

L'**allocation de logement à caractère social (ALS)** est attribuée à certaines catégories de personnes, autres que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources. Ces aides sont destinées à couvrir une partie du loyer ou des frais d'hébergement.

Dans le cas d'un hébergement, l'**APL est versée au résident d'un Ehpad dit conventionné** (non cumulable avec l'ALS), respectant certaines conditions de ressources.

Le montant de l'APL varie suivant plusieurs critères, dont la localisation du logement et son coût. L'ALS concerne quant à elle les logements non conventionnés.

L'ASH est une aide au logement destinée aux seniors aux ressources très modestes vivant dans un établissement habilité au titre de l'aide sociale. Une personne âgée qui ne dispose pas de ressources suffisantes pour payer ses frais d'hébergement peut solliciter **une aide sociale pour couvrir en totalité ou en partie ses frais**. La personne âgée qui bénéficie de l'aide sociale est **tenue de reverser 90 % de ses revenus (allocation logement comprise) à l'établissement d'hébergement**. Les 10 % restants sont laissés à sa disposition. Cette somme ne peut être inférieure à 95 € par mois. Par ailleurs, l'aide sociale est une avance récupérable.

La récupération peut avoir lieu :

- ◇ auprès du bénéficiaire lui-même si sa situation financière s'est améliorée ;
- ◇ ou auprès de ses héritiers si le bénéficiaire est décédé.

L'OPAH DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) de l'Eurométropole de Metz permet d'accompagner techniquement et financièrement la réalisation de travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Le ménage doit respecter les plafonds de ressources de l'Anah. La métropole vient abonder les aides de l'Anah à hauteur de 10 % dans la limite d'un plafond de subvention de 500 €.

LES AIDES DES CAISSES DE RETRAITE

Les caisses de retraite peuvent proposer des **aides financières et matérielles**, pour faciliter le maintien à domicile dans les meilleures conditions possibles, aux personnes ne bénéficiant pas de l'Aide personnalisée à l'autonomie :

- ◇ aides à la vie quotidienne ;
- ◇ aides pour déménager ou améliorer son domicile (conseil en aménagement du logement, financement de travaux d'isolation thermique, financement d'aides techniques : barres d'appui, marches antidérapantes, etc. ;

- ◇ financement de travaux d'adaptation, accord de prêts, financement de déménagement, accompagnement aux démarches administratives, recherche d'établissement d'hébergement, etc. ;

- ◇ ateliers de prévention, conférences, etc.

Ces aides peuvent aller jusqu'à 3 500 € (selon différentes conditions, y compris les ressources du demandeur).

L'ALLOCATION PERSONNALISÉE D'AUTONOMIE

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) est destinée à couvrir en partie les dépenses de toute nature concourant à l'autonomie des personnes âgées ayant besoin d'aides pour accomplir des actes essentiels de la vie ou dont l'état nécessite une surveillance régulière. On distingue 2 APA différentes : l'APA à domicile et l'APA en établissement.

En établissement, elle sert à payer le tarif dépendance dont la personne âgée relève.

L'APA à domicile aide à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile, en résidence autonomie ou en accueil familial, malgré la perte d'autonomie. L'APA est versée par le Conseil départemental.

Pour bénéficier de l'APA, il faut :

- ◇ être âgé de 60 ans ou plus ;
- ◇ résider en France de façon stable et régulière ;
- ◇ être en perte d'autonomie, c'est-à-dire avoir un degré de perte d'autonomie évalué comme relevant du GIR 1, 2, 3 ou 4 par une équipe de professionnels du conseil départemental.

L'attribution de l'APA n'est pas soumise à condition de revenus, mais au-delà de 816,65 € de ressources mensuelles, le bénéficiaire acquitte une participation progressive aux dépenses inscrites dans son plan d'aide.

Les plans d'aide APA sont plafonnés et le montant d'APA accordé ne peut pas dépasser **un montant maximal fixé pour chaque GIR**. Au 1^{er} janvier 2022, les montants maximaux des plans d'aide sont fixés à :

GIR	Montant maximum d'aide (1 ^{er} janvier 2022)	Degré de dépendance
Gir 1	1 807,89 €/mois	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Demandeur confiné au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants. ◇ Ou demandeur en fin de vie.
Gir 2	1 462,08 €/mois	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Demandeur confiné au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante. ◇ Ou demandeur dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente.
Gir 3	1 056,57 €/mois	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Demandeur ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels.
Gir 4	705,13 €/mois.	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Demandeur n'assumant pas seul ses transferts mais qui, une fois levé, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillement. ◇ Ou demandeur n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidé pour les soins corporels et les repas.
Gir 5	-	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Demandeur ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage.
Gir 6	-	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Demandeur encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.

DES PRODUITS & RÉFLEXIONS À DÉVELOPPER ?

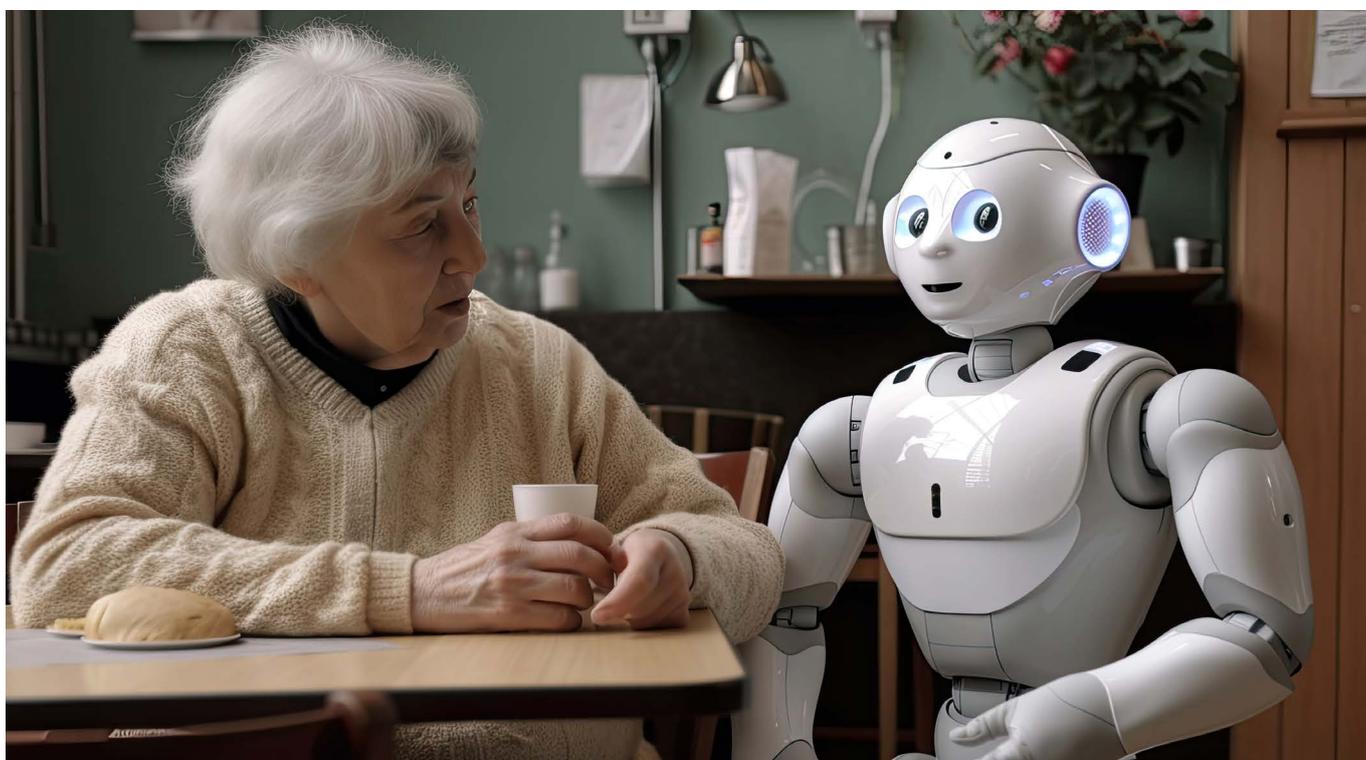
LA ROBOTIQUE POUR AIDER DANS LES TÂCHES QUOTIDIENNES ET BRISER L'ISOLEMENT

Le Japon est à la fois un pays pionnier en matière de domotique, probablement en raison d'un vieillissement parmi les plus importants du monde, avec une espérance de vie élevée. **C'est donc naturellement que l'idée d'intégrer la robotique dans les soins aux personnes âgées s'est imposée.** Ainsi, en 2020, 20 % des maisons de retraite japonaises utilisaient des robots, notamment pour la surveillance des résidents ou encore pour le recueil de leurs paramètres vitaux.

Cette généralisation de la robotique est susceptible de faire évoluer les métiers du soin vers moins d'assistance et de logistique, au profit d'un lien social renforcé auprès des

résidents. **Cette solution est aujourd'hui étudiée comme un moyen de ralentir le déclin cognitif.** Elle est aussi utilisée dans des hôpitaux (pédiatrie et gériatrie) ainsi que dans des institutions psychiatriques.

Au-delà de l'utilisation en établissement, la robotique peut accompagner le maintien à domicile. En effet, les robots de service peuvent aider à la réalisation de tâches élémentaires comme les tâches ménagères, la réalisation des repas ou l'alimentation, la mobilité, la communication avec la famille, etc. Cette aide peut constituer un soutien au quotidien pour les aidants et leur accorde des moments de répit.



LE DISPOSITIF RENFORCÉ D'AIDE À DOMICILE

Porté depuis septembre 2020 par la Mutualité française, la Croix-Rouge et l'Hospitalité Saint-Thomas de Villeneuve, le Dispositif renforcé d'accompagnement à domicile (Drad) a pour but d'offrir aux personnes âgées le souhaitant l'ensemble des services proposés dans un Ehpad, tout en restant chez elles, au sein de leur environnement familial.

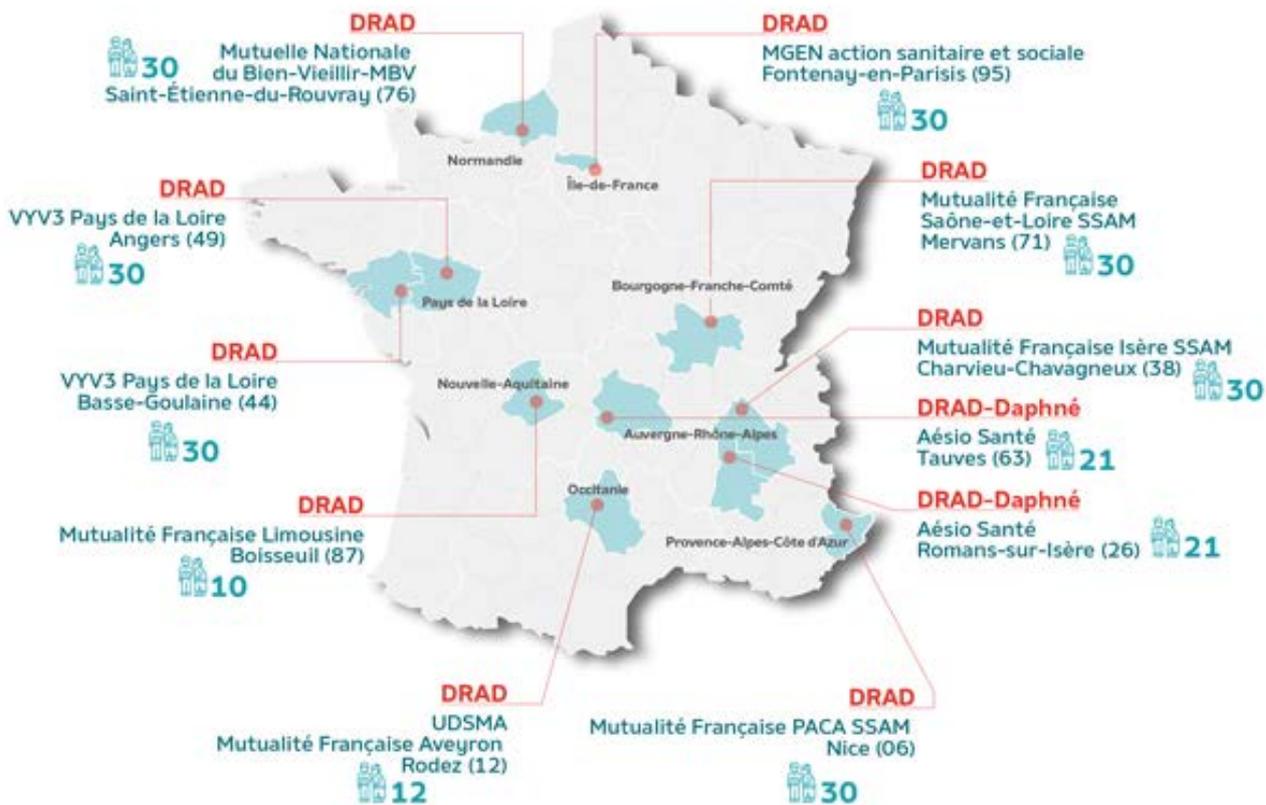
Le Drad propose aux bénéficiaires un ensemble de services coordonnés : sorties culturelles, activités, aide aux repas et à la toilette, podologue, kinésithérapeute, etc. Le dispositif est centré autour de plusieurs axes : **soutien à l'aidant ; soins et expertise gériatrique ; aide à la vie quotidienne ; habitat ; activités contribuant au maintien du lien social.**

Dans un contexte où la politique de maintien à domicile reste l'axe prioritaire des solutions-logements destinées aux personnes âgées, la généralisation d'un dispositif renforcé de type Drad est une solution intéressante pour l'avenir. Une telle généralisation est cependant soumise à un recrutement important dans ces métiers du soin, alors même que ceux-ci font face à une crise de recrutement généralisée.

DISPOSITIF RENFORCÉ DE SOUTIEN AU DOMICILE (DRAD) Les 11 expérimentations mutualistes



274 personnes âgées accompagnées durant l'expérimentation



LES « GRANNY FLATS »

Les granny flats ont commencé à se développer dans les années 1990, principalement au Canada, puis plus récemment en Grande-Bretagne. Le principe est de construire sur son terrain un petit logement indépendant, permettant au senior d'être autonome et proche de sa famille. Le coût d'un granny flat varie entre 50 000 € et 60 000 € pour une construction indépendante, et 20 000 € à 25 000 € pour un logement au sein de l'habitation principale.

À l'interface entre logement autonome et logement partagé, cette solution présente de nombreux avantages : sentiment de sécurité pour les seniors, mais aussi pour leurs proches, qui se sentent davantage en capacité d'intervenir en cas de besoin.

Cette pratique commence également à se développer en France.



L'HABITAT PARTICIPATIF SENIOR

La « Maison des Babayagas » a été fondée en 2013, sous l'impulsion de la militante féministe Thérèse Clerc, qui a porté le projet 15 ans avant qu'il voit le jour. Cette « anti-maison de retraite » autogérée, comme la surnommait sa créatrice, est située dans un immeuble HLM à Montreuil (Seine-Saint-Denis).

Le bâtiment de 6 étages, situé à côté de la mairie de Montreuil, près de Paris, compte 21 logements pour des femmes de plus de 60 ans et 4 logements pour des jeunes de moins de 30 ans (afin de favoriser l'échange intergénérationnel). Il dispose aussi de parties communes,

dont un jardin, réservées aux activités collectives. Chaque résidente occupe un studio de 25 à 44 m² dont les loyers varient de 200 à 550 € hors charges.

2 critères sont un préalable nécessaire pour intégrer la communauté : être une femme et avoir plus de 60 ans (pour les logements seniors). Chaque résidente est responsable de son logement, et pour les parties communes comme le jardin, ou les salles d'activités, les décisions sont prises collectivement. Le choix des nouvelles voisines également.



LES VILLÂGES BLEUS DE LA MUTUALITÉ FRANÇAISE

Le concept du « Vill'âge bleu », développé pour l'instant en Bourgogne par la Mutualité française (11 établissements à ce jour), consiste en des logements individuels, (petites maisons ou appartements), rassemblés dans une résidence disposant d'une salle commune accessible à tous, le tout installé en cœur de ville ou de village. Une accompagnatrice de vie sociale habite sur place, pour soutenir les locataires dans leur vie de tous les jours (les aider à faire les courses, à faire de la marche, des démarches administratives, etc.) et organiser des activités de loisirs, des ateliers, des sorties.

L'objectif est de préserver l'autonomie des seniors, de s'appuyer sur les commerces et services de proximité, et de favoriser le lien social.

Les logements (T2 ou T3 de 50 à 70 m²), de plain-pied, sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Souvent, les petites maisons disposent de leur jardin privatif. Dans la salle commune, les habitants de la résidence peuvent aussi accueillir leur famille. Dans certains Vill'âges bleus, comme dans celui de Marsannay-la-Côte, un jardin partagé permet aux habitants de cultiver des légumes de saison et de s'initier au compost. Le loyer y est raisonnable (entre 500 et 700 € en moyenne), ajusté en fonction du montant de la retraite.



NORC : « NATURALLY OCCURRING RETIREMENT COMMUNITY »

Le concept de Norc, qui pourrait se traduire par « communauté naturelle de retraités » a été développé en Amérique du Nord dans les années 1980. Il s'agit de quartiers, ou d'ensembles résidentiels, qui comptent une grande proportion de plus de 60 ans, alors qu'ils n'ont pas été conçus initialement pour être occupés par des personnes âgées. Ces Norc peuvent s'être développés de plusieurs manières. Par exemple, il peut s'agir de lotissements construits à l'origine pour recevoir de jeunes

familles, mais dans lesquels les résidents ont vieilli sur place. En réponse à l'identification des Norc, des programmes de services de soutien Norc sont mis en œuvre, afin de répondre aux besoins spécifiques des résidents âgés : l'information et l'assistance, le suivi des soins de santé (dont l'évaluation des besoins en aide à domicile), la prévention, le transport, les soins personnels, le conseil, les programmes de soutien téléphonique ou de visites amicales, les activités de sensibilisation, etc.

LE CONCEPT DE MOTILITÉ VS MOBILITÉ

En langue française, la **motilité** désigne la **faculté de se mouvoir**. Il diffère du concept de mobilité, qui traite de l'ensemble du champ des déplacements. **La motilité, elle, s'intéresse à la possibilité effective qu'ont certaines catégories de personnes à mettre en œuvre des déplacements. En ce sens, elle exprime donc surtout un potentiel.** Elle peut être forte sans donner lieu à un déplacement, ou faible mais concrétisée par un mouvement.

Pour une même personne, la motilité et la mobilité se traduisent par des résultats différents. Une personne peut

ne pas être mobile, dans les faits, mais avoir une motilité élevée (possibilité de se déplacer). Cela peut être le cas d'une personne âgée possédant un véhicule, titulaire du permis de conduire, mais ayant décidé de ne plus conduire pour différentes raisons. Cela peut être le cas d'une personne vivant à proximité d'un arrêt de bus, mais craignant d'utiliser les transports en commun par crainte d'une conduite trop brusque du chauffeur. **L'analyse de l'écart entre mobilité et motilité constitue un enjeu important dans l'autonomie, qui participe au bien vieillir et au maintien à domicile dans de bonnes conditions.**



LE PUBLIC

FAIBLESSES

- ◇ Un vieillissement très marqué de la population dans les prochaines décennies
- ◇ Une hausse attendue des personnes en grande dépendance
- ◇ Des seniors présents dans des secteurs parfois sous-dotés en commerces et services de proximité, couplé parfois à des problèmes de mobilité
- ◇ Un vieillissement des personnes en situation de handicap

OPPORTUNITÉS

- ◇ Une entrée en dépendance plus tardive
- ◇ Une génération à venir de personnes très âgées issues du baby-boom, davantage « actrices » de leur retraite, anticipant (et repoussant) davantage la perte d'autonomie

L'OFFRE

FAIBLESSES

- ◇ Une offre de logements senior à coût abordable peu développée
- ◇ Des résidences autonomie au parc immobilier vieillissant avec des logements pas toujours adaptés aux besoins des seniors dont la mobilité décline
- ◇ Une gamme de réponses aux besoins des seniors qui pourrait être élargie en s'inspirant d'autres expériences
- ◇ Un développement des résidences services guidé par l'offre des promoteurs, sans véritable stratégie de développement établie à grande échelle
- ◇ Un manque de petits logements dans le parc social (T1 et T2) pour faire face à une demande croissante émanant de plusieurs publics (personnes âgées, jeunes et familles monoparentales)
- ◇ Des ressources des seniors qui risquent de diminuer pour les prochaines générations, pour certaines catégories
- ◇ Des seniors occupant souvent des logements trop grands et inadaptés

OPPORTUNITÉS

- ◇ Une Opah qui soutient financièrement la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
- ◇ Une offre de résidence-service privée (plutôt de standing) très importante, bien située et qui connaît un fort développement ces dernières années
- ◇ Des structures de logements intermédiaires entre le domicile et l'Ehpad qui se développent
- ◇ Des résidences autonomie aux tarifs abordables et dont une partie du parc fait l'objet de travaux régulièrement
- ◇ Des bailleurs sociaux qui développent progressivement une offre de logements adaptés au sein du parc social

L'ENVIRONNEMENT

FAIBLESSES

- ◇ Un système de soins qui se dégrade (manque de médecins traitants, retard de prise en charge auprès de spécialistes, etc.)
- ◇ Une crise de recrutement dans les métiers du soin, avec un réel besoin de faire gagner en attractivité ces métiers par des conditions de travail améliorées (horaires, travail décalé) et des salaires revalorisés
- ◇ Peu de relations entre acteurs du logement senior et collectivités fragilisées par la crise sanitaire

OPPORTUNITÉS

- ◇ Une importante consultation des seniors menée au printemps 2020 par la Ville de Metz dans le cadre de la démarche de labellisation Ville amie des aînés
- ◇ Un plan d'action large de la Ville de Metz en faveur des personnes âgées, labellisée platine « Ville amie des aînés »
- ◇ Existence d'une Chaire internationale sociétés inclusives et avancée en âge à Metz
- ◇ Des acteurs du logement senior prêts à s'impliquer dans les politiques publiques
- ◇ Des réseaux avec les partenaires locaux, construits par les acteurs du logement senior

QUEL ENJEU POUR L'AVENIR ?

- Poursuivre **l'attribution des aides à l'autonomie** dans le cadre de la future OPAH
 - Lors de travaux de requalification/réhabilitation du parc social existant, **veiller à l'évolution de l'offre et à la remise sur le marché de logements de petite taille**
- **Rénover le parc ancien des résidences autonomie**
- **Augmenter les moyens alloués aux résidences autonomie** pour améliorer le confort des résidents, développer les animations et renforcer la convivialité dans les résidences
- **Anticiper l'avenir** en s'inspirant d'expériences extérieures et du progrès technologique, notamment pour le maintien à domicile (**domotique et robotique**)
- **Intensifier le soutien au maintien à domicile** en expérimentant le Drad (Dispositif renforcé de soutien à domicile)

ADAPTER



ÉCOUTER

- **Prendre en compte la parole des personnes en situation de handicap et des personnes âgées** dans la conception et la mise en œuvre des politiques publiques
- Soutenir les **aidants familiaux** : droit au répit
- Trouver les moyens **d'améliorer localement l'attractivité des métiers du soin**, notamment dans le cadre de la concurrence avec le marché du travail luxembourgeois, forte sur ces métiers en tension
- Aller plus loin dans les réflexions en creusant de nouveaux concepts (Norc, motilité, etc.)

- Permettre aux seniors de poursuivre leur parcours résidentiel dans de bonnes conditions : **soutien et incitation au développement de solutions alternatives diversifiées**, entre le maintien à domicile et l'établissement spécialisé, **à coût abordable** :
 - opérations de logement social dédiées en totalité ou partiellement aux seniors, avec ou sans animateur salarié dédié
 - logements intergénérationnels,
 - résidences en adéquation avec les revenus des personnes âgées
 - petites unités de vie ou colocations seniors
 - habitat inclusif
 - habitat participatif
 - granny flats
- **S'assurer de la cohérence et de la pertinence des projets de logements seniors (notamment en résidences services) à l'échelle métropolitaine** : diversité de « gamme » des opérations, volumes, coût et adéquation au pouvoir d'achat des publics cibles, localisation des opérations pour garantir une proximité des services, niveau d'intégration des services adaptés aux besoins (« tout à la carte » ou « offre intégrée ») > **établir une stratégie pour ne pas se laisser guider par l'offre** venant des promoteurs car les résidences services ne nécessitent qu'un permis de construire, mais pas d'autres autorisations (ni celles du Conseil départemental, ni de l'ARS car ce ne sont pas des établissements sociaux ou médico-sociaux)
- **Développer des solutions de logements pour les personnes handicapées âgées ayant besoin d'une médicalisation**
- **Poursuivre l'effort de diversification des typologies de logements** et inciter les bailleurs sociaux à orienter la production en renforçant le **développement de petits logements, surtout T2 pour permettre aux seniors de disposer d'une chambre indépendante**.
- **Veiller à une localisation adéquate des résidences autonomie pour les seniors** : proximité des commerces et services, accessibilité piétonne aisée, etc.



DÉVELOPPER

PARTAGER



- **Instaurer un échange entre la Ville de Metz et l'Eurométropole**, dans le cadre des travaux liés à la mise en œuvre du PLH et de la délégation des aides à la pierre, pour contribuer à la prise en main de cette proposition dans l'effort de production nouvelle
- **Engager/renforcer les partenariats entre les acteurs** en lien avec les problématiques seniors/handicap pour avoir une connaissance plus fine des besoins sociaux pour compenser la faiblesse des données statistiques fines (acteurs du logement senior, associations, CCAS, département, MDPH, caisses de retraite, CPAM, CAF, bailleurs sociaux, SSIAD, CNSA, CNAV, etc.)
- Permettre aux seniors **de mieux profiter de la vie culturelle**, des événements et activités proposées par les collectivités (musée, théâtre, salons, sorties seniors, etc.) en organisant leur mobilité ou en faisant venir les activités à eux, et **développer la communication** sur les animations existantes auprès des différentes structures et différents acteurs (newsletter)
- **Décliner le plan d'action** « Ville amie des aînés » porté par la Ville de Metz à l'échelle de l'Eurométropole

GLOSSAIRE

Afaedam : Association familiale pour l'aide aux enfants et adultes déficients de l'agglomération messine

Anah : Agence nationale de l'habitat

APA : Allocation personnalisée autonomie

APL : Aide personnalisée au logement

ARS : Agence régionale de santé

ASH : Aide sociale à l'hébergement

Carsat : Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail

CCAS : Centre communal d'action sociale

CNSA : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

Drees : Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques

Ehpad : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EMM : Eurométropole de Metz

Esat : Établissement ou service d'aide par le travail

ESS : Économie sociale et solidaire

FAP : Foyer d'accueil polyvalent

GIR : Groupe iso-ressources

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques

Norc : Naturally occurring retirement community

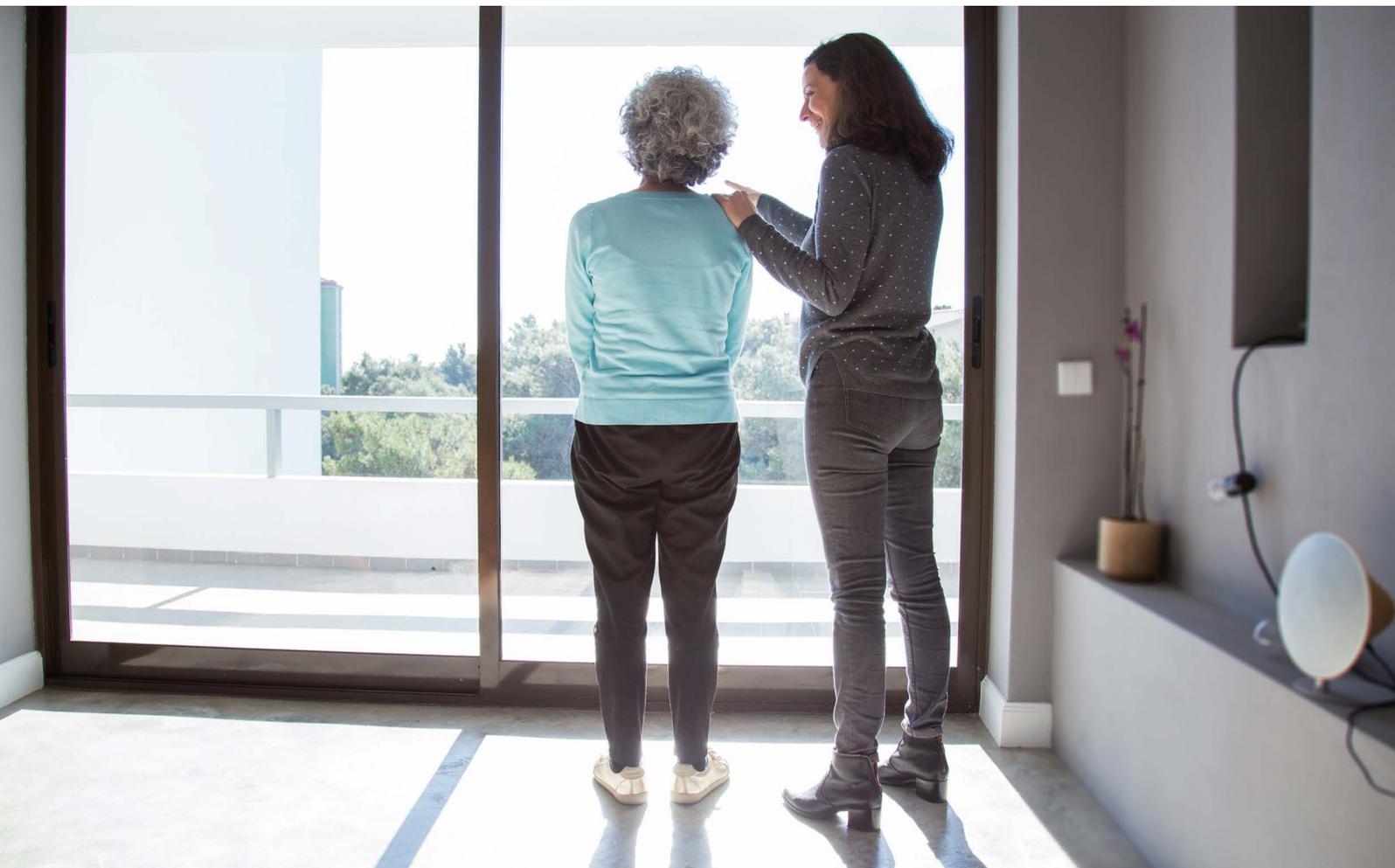
Opah : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLS : Prêt locatif social

PLUS : Prêt locatif à usage social

USLD : unité de soins longue durée





QUE RETENIR ?

- ◇ Un fort vieillissement attendu de la population
- ◇ Une perte d'autonomie qui débute en général vers 75 ans, mais qui sera probablement retardée dans les prochaines générations de personnes âgées
- ◇ Une entrée en institution type Ehpad qui s'effectue en général au-delà de 90 ans, avec une part croissante de résidents présentant des troubles cognitifs importants
- ◇ Des solutions existantes déjà nombreuses et variées dans l'Eurométropole de Metz
- ◇ Un nombre de places en établissement pour personnes non autonomes qui correspond aux besoins actuels
- ◇ De nouvelles solutions qui se déploient (habitat intergénérationnel, habitat inclusif, etc.) dans la gamme d'offre intermédiaire
- ◇ Mais des possibilités de développement et d'innovation encore nombreuses, à penser aussi en fonction des moyens financiers des seniors de demain
- ◇ Des résidences autonomie à conforter
- ◇ Un renforcement de l'accompagnement nécessaire sur le maintien à domicile, qui reste le premier mode de logement des personnes âgées
- ◇ Des solutions à développer pour les personnes âgées handicapées
- ◇ Des métiers du soin à rendre plus attractifs pour accompagner ce vieillissement annoncé dans de bonnes conditions



POUR ALLER + LOIN

- ◇ L'étude complète sur www.aguram.org
- ◇ <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/sites/default/files/2020-12/VQS%202014.pdf>
- ◇ <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/publications/les-dossiers-de-la-drees/qui-vit-domicile-qui-vit-en-etablissement-parmi-les-personnes>
- ◇ La présentation de la maison des babayagas : <https://youtu.be/6xS1gv-9VjY>
- ◇ <https://www.mutualite.fr/actualites/le-drad-un-dispositif-pour-maintenir-les-personnes-agees-a-domicile/>
- ◇ <https://matieres-grises.fr/>



Retrouvez toutes les publications de l'agence : www.aguram.org



@agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia Gout

Étude réalisée par : Marie-Charlotte Devin

Réalisation graphique : Sébastien Trignac

Crédit photographique : Freepik & AGURAM

Sources : Insee, Eurostat, CCAS, Finess, CD57, Filosofi, Ville de Metz, Drees

Date de parution : septembre 2023

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org