

PRENDRE EN COMPTE LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION DANS LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ETAT DES LIEUX ET ENJEUX SUR LE TERRITOIRE D'ARDENNE MÉTROPOLE

Depuis plusieurs années, l'avancée en âge des générations nombreuses du baby-boom, qui bénéficient d'un allongement de la durée de la vie, tend à restructurer les rapports qu'entretiennent la société et la population des personnes âgées. Celle-ci devient de plus en plus nombreuse et de plus en plus diverse et hétérogène. Ses modes de vivre, d'habiter, de se déplacer, de consommer, se modifient. **Le phénomène de vieillissement a, et va continuer à avoir, de multiples conséquences**, dont la modification de la demande de logement. Certes lent, ce mouvement progressif implique de nécessaires changements dans les approches respectives des politiques publiques. Pour répondre aux besoins des aînés, **les élus, les acteurs du logement et les autres acteurs doivent esquisser des réponses** nouvelles et diversifiées.

Alors qu'Ardenne Métropole se dote d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2020-2025, il a semblé utile d'étudier l'articulation entre vieillissement et habitat, à l'aune de **trois problématiques structurantes** : les besoins nécessaires au maintien à domicile, l'offre d'hébergement spécialisé pour les personnes les plus dépendantes et le potentiel de développement de formule d'habitat « intermédiaire¹ ».

¹ Terme qui désigne l'ensemble des formes nouvelles qui tentent de dépasser l'opposition entre le maintien à domicile et l'hébergement institutionnel (le plus souvent un EHPAD). Pour une large revue de ces nouvelles formules d'habitat pour personnes âgées, Cf. AUDIAR. Habitat et vieillissement : les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel. Octobre 2015.

LES PERSONNES AGEES : EVOLUTION DE LA POPULATION ET DES MODES DE VIE

Un vieillissement amorcé il y a 10 ans...

Au cours des dix dernières années, la population des personnes âgées d'au moins 60 ans a sensiblement augmenté sur le territoire d'Ardenne Métropole. Ce sont plus de 33 000 seniors qui résident désormais dans cet espace, grâce à un taux de variation annuel positif de 2,3 % en moyenne sur cette période décennale. En 2015, **plus d'un quart de la population totale du territoire a 60 ans ou plus** (26,5 %), soit un taux de vieillissement² un peu plus important que pour la région Grand Est (24,9 %). La croissance la plus importante est celle des personnes les plus âgées (et les plus dépendantes) avec un taux annuel positif de 5,9 %³.

Les localités qui composent Ardenne Métropole ne connaissent pas toutes la même dynamique démographique. L'évolution annuelle du nombre de personnes âgées varie par exemple de 0,6 % à Sedan, pour 3,2 % à Vrine aux Bois ou 3,9 % à Villers-Semeuse, où le taux de vieillissement atteint 28,7 %, soit le plus élevé des communes étudiées.

Le secteur Centre présente une particularité : Il est à la fois celui où la part des 60 ans et plus est la plus faible (24,2 %), et celui où les « jeunes » seniors de 60-74 ans sont les mieux représentés. Les 85 ans et plus ne sont que 8,8 % en 2015, contre 11,3 % dans le secteur de Sedan et 12,1 % dans le secteur de Charleville-Mézières, soit des valeurs égales à la moyenne régionale. Ces résultats sur le secteur Centre s'expliquent essentiellement par l'absence d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dans ces localités (Cf. infra).

Qui va s'accroître au cours des 15 prochaines années, et au-delà

À court et moyen termes, **le nombre de ménages de personnes âgées de 60 ans et plus va progressivement augmenter** pour converger vers celui des ménages les plus jeunes à l'horizon 2035, soit **environ 27 000 ménages**⁴. Le solde devrait globalement être négatif de plus de 2 100 ménages, malgré une forte hausse du nombre de ménages de personnes âgées.

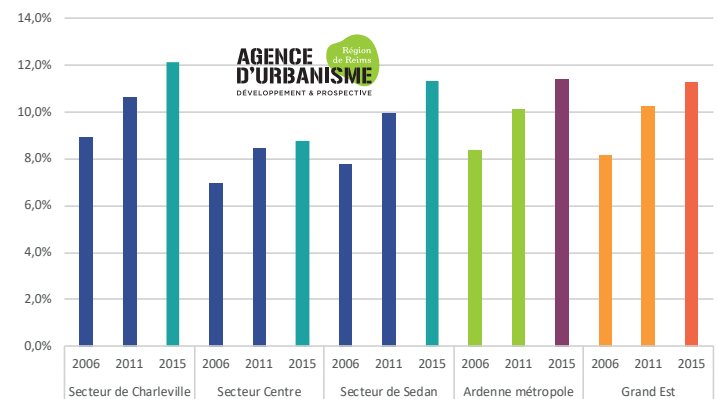
En termes de logement⁵, **ces projections démontrent l'importance des besoins d'adaptation à venir**, les caractéristiques de leurs occupants étant amenées à changer dans le sens d'un vieillissement certain. A court terme, une nette hausse du nombre de ménages âgés de 60-74 ans est à prévoir, soit une population dont le niveau d'autonomie est encore préservé et où la vie en couple est toujours majoritaire. A moyen terme, l'avancée en âge de ces mêmes générations va entraîner un accroissement de la population des 75-84 ans jusqu'aux alentours de 2030. A cette période, le nombre de ménages âgés convergera avec celui des moins de 60 ans. En termes de prise en charge de la dépendance (adaptation du logement, proximité de l'offre de soins et de services...), **une attention particulière est donc à porter à ce mouvement, dont les débuts sont prévus à court terme.**

Évolution de la population par secteur et taux de vieillissement

	2006	2011	2015	Taux de var annuel moy	Taux de vieillissement (en 2015)
Secteur de Charleville	15 853	17 419	19 469	2,3%	26,9%
Secteur Centre	3 848	4 475	5 017	3,0%	24,2%
Secteur de Sedan	7 412	7 724	8 674	1,8%	27,0%
Ardenne Métropole	27 031	29 530	33 052	2,3%	26,5%
Dont 60-74 ans	16 786	18 542	21 079	2,6%	
Dont 75-84 ans	7 988	7 996	8 196	0,3%	
Dont 85 ans et plus	2 257	2 992	3 777	5,9%	

Source : Insee, RP.

Proportion de personnes âgées de 85 ans et plus



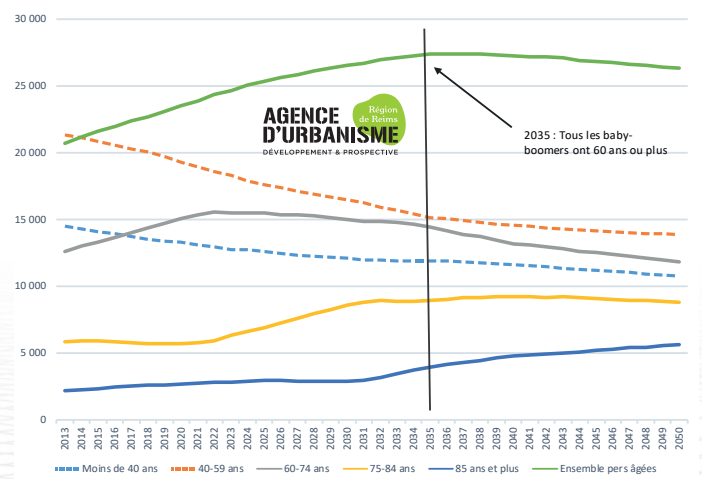
Source : Insee, RP.

Projections du nombre de ménages à horizon 2035

	2013	2025	2035	Evolution 2013-2035
Moins de 60 ans	35 908	30 208	27 123	-8 785
Ensemble pers âgées	20 743	25 376	27 387	6 644
Ensemble	56 651	55 584	54 510	-2 141

Source : Insee, Omphale 2017.

Évolution du nombre de ménages, par tranche d'âges



²Le Taux de vieillissement correspond à la part des personnes de 60 ans et plus dans la population.

³Cette évolution se comprend par l'avancée en âge de générations aux effectifs plus importants, les premières épargnées par la très forte mortalité liée à la seconde guerre.

⁴Selon le scénario central des projections de ménages du modèle Omphale 2017.

⁵Partant de l'hypothèse classique qu'un ménage, quel que soit sa taille, occupe une résidence principale.

LES PERSONNES AGEES : EVOLUTION DE LA POPULATION ET DES MODES DE VIE

A partir de 2035 (moment où toutes les générations de baby-boomers auront atteint 60 ans), le nombre de ménages âgés devrait globalement se stabiliser, sachant que **la part des plus âgés (85 ans et plus) progressera de manière régulière jusqu'en 2050**. Cette période (2035-2050) sera donc celle de la prise en charge du grand âge, celui où l'autonomie décline significativement et où les soins et les services devront s'étoffer en conséquence de l'accroissement des besoins de ces personnes.

De plus en plus de couples, de plus en plus âgés

Les modes de cohabitation varient très logiquement avec l'avancée en âge. Ainsi, deux tiers des personnes de 60-74 ans vivent en couple (avec ou sans enfant(s)) en 2015. Ce mode de vie concerne moins de la moitié des personnes de 75-84 ans et plus qu'un quart des seniors les plus âgés.

Les modes de cohabitation ont très peu évolué depuis 2008, hormis aux âges les plus élevés, où le nombre de personnes vivant en couple a fortement progressé. C'est également après 85 ans que de nombreuses personnes quittent leur logement « ordinaire » pour rejoindre un établissement d'hébergement spécialisé (très majoritairement un EHPAD) : elles représentent alors 1 personne sur 5 en 2015 (contre 4 % pour l'ensemble des 60 ans et plus), soit la moitié des personnes vivant hors logement ordinaire (721 sur 1 444).

Et de plus en plus de personnes vivant seule

En 2015, **un tiers des personnes âgées vit seul** dans son logement sur le territoire d'Ardenne Métropole. Sous l'effet du veuvage, cette proportion atteint 61 % aux âges les plus élevés.

Chez les seniors les plus jeunes, ce sont les deux pôles urbains de Sedan et Charleville-Mézières qui connaissent le plus ce phénomène d'isolement, avec des proportions respectives de 33 et 35 % (Nouvion-sur-Meuse enregistre également un taux de 37 %). S'agissant des deux communes les plus peuplées, ce constat laisse présager **une tendance globale à la hausse dans les années à venir du degré d'isolement des personnes âgées de plus de 75 ans**.

Anticiper la perte d'autonomie

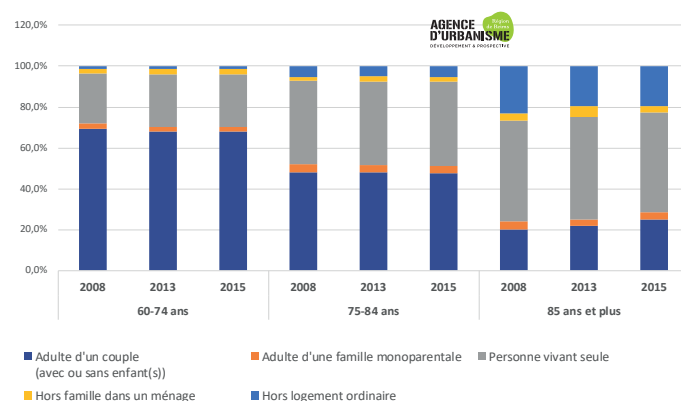
Au 31 décembre 2017, le nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile sur le territoire d'Ardenne Métropole est d'environ 2 700, soit 8 % des personnes de 60 ans et plus. Il s'agit surtout de seniors parmi les plus âgés : **1 900 ont 80 ans ou plus, soit la moitié des personnes de cette classe d'âge**. Eu égard aux projections, ces derniers pourraient être plus de 2 300 en 2025 et près de 3 000 à l'horizon 2035.

Parmi les 2 700 bénéficiaires, environ un sur cinq présente un niveau de dépendance élevé, c'est-à-dire appartenant aux groupes iso-ressources ⁶ (GIR)1 ou 2 (22%).

⁶Le groupe iso-ressource (GIR) apprécie le degré de perte d'autonomie des personnes, sur une échelle de 1 (les plus dépendants) à 6. Les personnes en GIR 1 à 4 sont éligibles à l'APA.

Les pyramides des âges comparées entre la population observée en 2016 et celle projetée en 2035 sur Ardenne Métropole permettent de visualiser le poids que va progressivement prendre la population senior au fil des années. Elles donnent également un aperçu des évolutions probables auxquelles il faut s'attendre en matière de prise en charge de la dépendance : **les personnes de 70 ans et plus vont devenir majoritaires, sachant que près d'un quart d'entre elles pourrait présenter un niveau de dépendance élevé.**

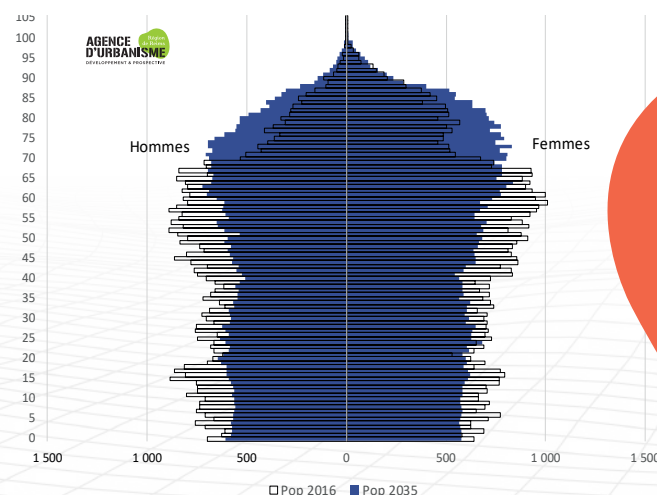
Évolution des modes de cohabitation selon l'âge



Proportion de personnes vivant seules en 2015 (en logements ordinaires)

	60-74 ans (n=5438)	75-84 ans (n=3442)	85 ans et plus (n=1807)	Ensemble (n=10687)
Secteur de Charleville	28%	43%	62%	35%
dont Charleville-Mézières	33%	47%	63%	40%
dont Nouzonville	27%	36%	69%	33%
dont Villers-Semeuse	23%	23%	74%	27%
Secteur Centre	20%	47%	58%	29%
dont Donchery	31%	53%	81%	40%
dont Nouvion-sur-Meuse	37%	38%	35%	37%
dont Vivier-au-Court	20%	53%	51%	33%
dont Vrigne aux Bois	17%	44%	74%	29%
Secteur de Sedan	25%	42%	59%	32%
dont Bazeille	16%	28%	75%	24%
dont Sedan	35%	45%	61%	40%
Ardenne métropole	26%	43%	61%	34%
Grand Est	23%	37%	58%	30%

Population en 2016 et en 2035 (projetée)



SITUATION PAR RAPPORT AU LOGEMENT

Une large majorité de propriétaire...

La majorité des personnes âgées résidant sur le territoire d'Ardenne Métropole occupe une maison (64,4 % en 2015), dont elles sont propriétaires (87,9 % des cas). La seule exception concerne les 60-74 ans vivant seuls qui occupent davantage un appartement (57,6 % en 2015), de plus en plus fréquemment d'ailleurs depuis ces dix dernières années. Globalement, les plus âgés des seniors sont plus souvent propriétaires d'une maison, quel que soit leur mode de cohabitation.

Les deux pôles urbains connaissent cependant des réalités bien différentes des autres communes : 43 % des personnes âgées qui y résident vivent dans une maison, sachant que la part de propriétaires y est relativement comparable au reste du territoire.

... Surtout chez les personnes qui vivent en couple

Au total, ce sont plus de **14 500 ménages avec personnes âgées qui sont propriétaires du logement** qu'ils occupent en 2015 (majoritairement des maisons), soit deux tiers des ménages (63,4 %). Chez les seniors les plus âgés, beaucoup plus fréquemment en perte d'autonomie (Cf. supra), cette réalité concerne 4 600 ménages sur l'ensemble du territoire (2 700 sur le secteur de Charleville, 1 200 sur celui de Sedan et 700 sur le secteur Centre). Ces résultats permettent d'approcher l'ampleur des potentielles adaptations de logement à réaliser.

Notons également que les propriétaires occupent plus souvent un grand logement (d'au moins 100m² de surface) que les locataires : de 30 à 50 % selon les secteurs pour les premiers, contre moins de 20 % la plupart du temps pour les seconds.

Par ailleurs, les personnes vivant seules occupent davantage un logement HLM. Cette situation concerne 15 % des 75 ans et plus en 2015, et un senior de 60-74 ans sur cinq. Pour ces derniers, l'occupation d'un logement HLM est d'ailleurs en hausse depuis 2006, probablement sous l'effet de la hausse des ruptures d'unions à ces âges.

Un parc potentiellement dégradé

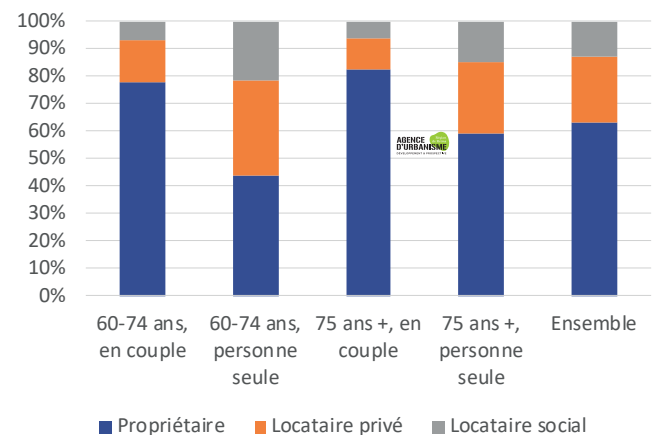
Les propriétaires ayant emménagés dans leur logement il y a au moins 30 ans sont davantage touchés par des problématiques de vieillissement des équipements domestiques, qui peut, s'il n'est pas suffisamment maîtrisé, engendrer de la vétusté, tout du moins ne plus être adapté à leurs résidents. Sur le territoire d'Ardenne Métropole, ce sont ainsi **6 ménages propriétaires sur 10 qui ont emménagés dans leur logement il y a au moins 30 ans** (plus de 8 600 logements). Les seniors les plus âgés sont les plus concernés, avec une proportion d'emménagements très anciens à plus de 70 %. Le secteur Centre est potentiellement le plus touché par des problématiques de logements plus tout à fait adaptés à leurs occupants. Par ailleurs, un tiers des ménages propriétaires occupant est éligible aux aides de l'ANAH pour la rénovation/adaptation de leur habitat, soit environ 5 300 ménages pour les personnes âgées, dont 2 300 pour lesquels la personne de référence a 75 ans ou plus.

Type de logement occupé et statut d'occupation selon l'âge et le mode de vie

		60-74 ans, en couple	60-74 ans, personne seule	75 ans et plus, en couple	75 ans et plus, personne seule	Ensemble
2006	Occupant une maison	79,2%	45,4%	73,3%	53,6%	62,6%
	dont propriétaire	92,8%	85,5%	90,6%	84,5%	88,6%
2011	Occupant une maison	79,5%	44,8%	79,1%	54,6%	63,9%
	dont propriétaire	92,6%	86,8%	94,0%	88,2%	89,5%
2015	Occupant une maison	80,4%	42,4%	77,9%	56,9%	64,4%
	dont propriétaire	90,7%	83,0%	94,7%	89,6%	87,9%

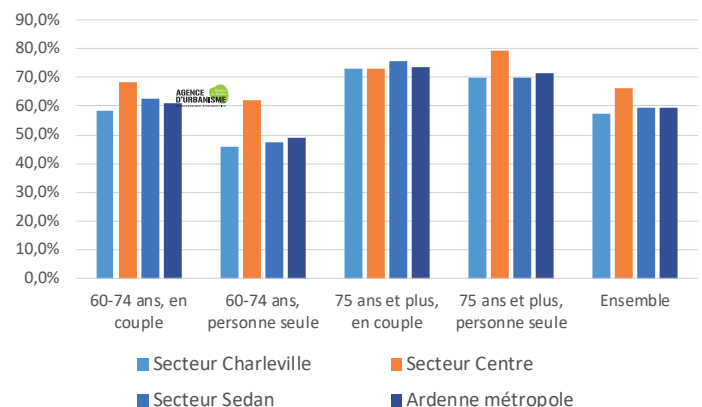
Source : Insee, RP.

Statut d'occupation selon l'âge et le mode de vie



Source : Insee, RP.

Part de propriétaires ayant emménagés il y a au moins 30 ans



Source : Insee, RP.

SITUATION PAR RAPPORT AU LOGEMENT

Des actions en faveur des propriétaires à maintenir

Entre janvier 2016 et mai 2019, 152 interventions ont été réalisées au titre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat⁷ (OPAH) pour des travaux d'adaptation de logements dans le parc privé ancien, soit **de 40 à 50 logements chaque année**.

A titre de comparaison, **à partir de 2022, ce seront chaque année environ 50 ménages de personnes de 75 ans ou plus supplémentaires qui pourraient être éligibles aux aides de l'ANAH**, eu égard aux projections de ménages actuelles. Autrement dit, pour éviter que le parc de logements privés potentiellement dégradés occupé par des personnes dans une phase de dépendance croissante (à partir de 75 ans) ne se développe sensiblement, **il faudrait que le nombre d'interventions croisse dans les mêmes proportions**.

Celles envers les locataires à développer

Dans le parc locatif social, les bailleurs⁸ intervenant sur le territoire d'Ardenne Métropole agissent également en faveur des personnes âgées.

A l'Office **Habitat 08**, sur un parc existant de 12 000 logements, environ 1 200 sont adaptés pour des personnes en perte d'autonomie. Sachant qu'environ 3 000 locataires ont actuellement 65 ans ou plus, cela donne la mesure des engagements collectifs à prévoir dans les années à venir pour parvenir à faire coïncider les deux dynamiques. La tâche s'annonce particulièrement délicate dans le parc le plus ancien (construit avant les années 1970), constitué de logements situés dans les étages, et pour lesquels les travaux d'adaptation ne sont pas toujours possibles techniquement, du moins à un coût économiquement raisonnable.

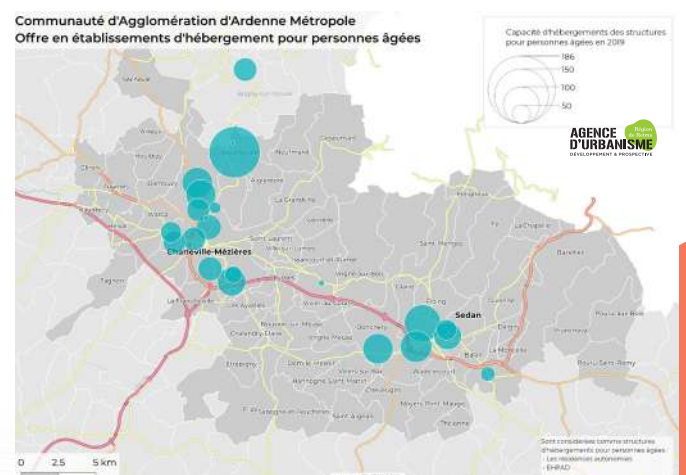
En 2015, le groupe **Espace Habitat** s'est engagé pour obtenir le label Habitat Senior Services (HSS). D'ici 2020, le parc devrait compter une soixantaine de logements labellisés (principalement situés sur l'agglomération Ardenne Métropole), avec un objectif fixé à 10% du patrimoine à l'horizon 2030, soit 1 100 logements. Sachant que la proportion de locataires de plus de 65 ans est identique à celle du parc de l'Office Habitat 08 (environ 25 %), la même remarque prévaut pour ces deux bailleurs : l'écart croîtra entre le nombre de logements adaptés et le nombre de ménages seniors avec des besoins spécifiquement liés à la perte d'autonomie en croissance.

L'hébergement spécialisé pour personnes âgées

Le territoire d'Ardenne Métropole compte 21 structures médico-sociales pour personnes âgées : 16 EHPAD⁹ pour les personnes dépendantes (389 places, essentiellement à destination des 85 ans et plus) et 5 résidences autonomie pour celles dont le niveau d'autonomie est encore préservé (236 places pour les personnes plutôt de 75-84 ans). Le taux d'équipement est donc actuellement de 103 places d'EHPAD pour 1 000 personnes de 85 ans et plus, et de 28,8 places en résidence autonomie pour 1 000 personnes de 75-84 ans.

D'après les projections de population, c'est à partir de 2030 que le nombre de seniors de 85 ans et plus va croître de manière sensible, passant de 3 800 en 2015 à environ 5 400 en 2035 et plus de 7 200 en 2045. **Si la problématique de l'hébergement médicalisé ne se posera donc véritablement que dans une dizaine d'année**, retenons que pour maintenir le taux d'équipement au même niveau qu'aujourd'hui, **environ 350 places supplémentaires devront venir compléter l'offre actuelle en EHPAD à l'horizon 2045**. Cela dit, le très probable développement à venir d'une politique de prise en compte de la dépendance à grande échelle entraîneront certainement des évolutions quant à l'offre à destination de ce public.

En revanche, la part de l'offre en **résidence autonomie** va prochainement reculer si elle ne voit pas son nombre de places augmenter. En effet, les effectifs de personnes de 75-84 ans vont commencer à sensiblement croître dès 2022 : les seniors de ces âges seront environ 9 500 en 2025 et 11 800 en 2030. **Maintenir un taux d'équipement de 30 places pour 1 000 personnes de 75-84 ans signifie donc que plus de 100 places doivent être créées au cours de 10 prochaines années**.



⁷Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un service qui permet par exemple à une collectivité de réaliser une requalification de l'habitat privé ancien.

⁸Espace Habitat, Habitat 08 et Plurial Novilia.

Source : FINESS au 08/05/19.

⁹Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

Les personnes âgées migrent peu sur le territoire d'Ardenne Métropole

Entre 2013 et 2015, plus de 600 personnes âgées de 60 ans ou plus ont emménagé sur le territoire d'Ardenne Métropole, tandis que 750 l'ont quitté. Bien que négatif, **ce solde migratoire ne constitue pas un risque de décroissance de la population âgée**, comme les projections le montre (Cf. supra).

La grande majorité **des personnes entrées entre 2013 et 2015 sur le territoire** a 60-74 ans (80 %). La plupart occupe un logement en location (dont la moitié en HLM), notamment en appartement. Le recrutement est relativement « local » puisque près de la moitié de ces arrivants est née dans les Ardennes et un tiers d'entre eux résidait déjà dans le département. La seule commune de Charleville-Mézières a accueilli presque la moitié des personnes entrées entre 2013 et 2015.

Le profil **des personnes qui ont quitté le territoire** n'est pas très différent. Il s'agit également de personnes âgées de 60-74 ans dans une proportion de 80 %, dont la moitié est née dans les Ardennes. Ils sont en revanche plus souvent en couple et résident plus souvent dans une maison dont ils sont propriétaires. Le secteur de Sedan est surreprésenté de ce point de vue : 40 % des partants y résidaient, alors que le secteur compte 26 % de la population locale.

Quant aux **migrations résidentielles intra territoriales**, bien qu'elles soient également le fait des jeunes seniors (75 % des cas sur les trois années d'étude), elles concernent autant les personnes vivant seule que les couples, pour une majorité de locataires. Trois quart de ces déménagements ont consisté en un changement de logement au sein de la même commune, soit plus de 1 200 situations entre 2013 et 2015.

La moitié de ces mouvements résidentiels s'est effectuée au bénéfice de Charleville-Mézières (800) et plus de 420 l'ont été à destination de Sedan, faisant des deux pôles urbains du territoire les communes où les changements de logement sont relativement les plus fréquents.

Ce volume, qui représente un taux de déménagement d'environ 1 %, permet de dresser un constat : malgré des mouvements à prendre en compte, **les personnes âgées migrent peu sur le territoire d'Ardennes Métropole, ce qui incite à privilégier des actions en faveur de l'adaptation des logements.**

Demande de logement social

	Hors mutation	Satisfait 2018	Mutation	Satisfait 2018
60 - 74 ans	216	101	341	107
75 ans et +	51	19	89	21
Ensemble	267	120	430	128
dont personne seule	183	90	248	87

Source : SNE 2018.

Les biens immobiliers acquis correspondent aux besoins

Au cours des trois années, 114 appartements et 127 maisons ont été achetés, pour trois quart sur le secteur de Charleville-Mézières. **Une large majorité des acquéreurs a entre 60 et 74 ans et résidait déjà dans le département auparavant.** Environ 6 achats sur 10 concernent des personnes en couple, confirmant une tendance observée via les résultats issus des derniers recensements. **La typologie des biens recherchés est en corrélation avec les modes de cohabitation évoqué, du fait que le marché immobilier local ne soit pas tendu.** Le prix moyen à l'achat est de 110 000€, allant de 63 k€ pour les appartements dans le secteur Centre à 140 k€ pour les maisons sur le secteur de Charleville.

Typologie des biens achetés par les personnes âgées

	Charleville	Sedan	Centre	Ensemble
Appartements	88	25	1	114
dont 3 pièces ou moins	52	9	1	62
dont 4 pièces	18	11	0	29
dont 5 pièces ou plus	18	5	0	23
Maisons	86	29	12	127
dont 3 pièces ou moins	9	5	3	17
dont 4 pièces	23	2	1	26
dont 5 pièces ou plus	54	22	8	84

Source : Perval 2015 à 2017.

Une pression sur le parc locatif social plus importante après 60 ans

Fin 2018, le nombre de demandes de logement social formulées par les personnes âgées sur le territoire d'Ardenne Métropole est de 697, dont 60 % correspondent à des demandes de mutation. **La majorité des demandes concerne des personnes seules de 60-74 ans**, surtout pour les demandes hors mutation (68 % des demandes). Parmi les nombreux motifs de demandes, **la raison de santé est la plus fréquente** : entre 20 et 25 % des cas selon la situation. Ce constat peut laisser entendre qu'un public senior en situation de vulnérabilité, de plus en plus nombreux, s'orienterait vers le logement social.

L'intensité de la demande est donc de 2,8 (demandes pour une attribution) pour les personnes de plus de 60 ans, alors qu'elle est de 1,7 en général sur le territoire d'Ardenne Métropole. Ce constat peut s'expliquer par un décalage entre les produits demandés et ceux disponibles : soit en matière de typologie, soit en matière d'équipement et de niveau d'adaptation du logement à la problématique de la perte d'autonomie.

LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT : QUELLES REponses POUR QUELS BESOINS ?

L'articulation entre vieillissement et habitat se traduit généralement par trois grandes orientations : le soutien au maintien à domicile, le renforcement de l'offre d'hébergement spécialisé (nombre de places médicalisées) et le développement de formule d'habitat «intermédiaire¹⁰» entre le logement individuel et l'établissement. Ces questions se posent alors qu'un phénomène d'autonomisation résidentielle croissante des personnes âgées, notamment les plus de 75 ans, se développe ces dernières années. Ce mouvement conduit à une certaine désaffectation des personnes âgées pour les structures d'hébergement spécialisées, bien qu'il ne produira pleinement ses effets qu'à partir de 2022, période à laquelle les 75 ans et plus seront sensiblement plus nombreux.

Ce double processus, démographique et sociologique, se réalise alors que les politiques de prise en charge de la perte d'autonomie s'orientent également vers le «tout domicile». Dans ce cadre, **un des grands enjeux à venir est le développement d'une offre de service, en matière d'habitat comme de soins et d'accompagnement à domicile, qui soit interactive et à la hauteur des besoins émergents.**

Des initiatives déjà entreprises

Les **bailleurs sociaux** intervenant sur le territoire d'Ardenne Métropole ont d'ores et déjà entrepris des réflexions et des actions de développement d'une gestion locative qui prenne en compte les différentes problématiques en lien avec le vieillissement. L'Office Habitat 08 souhaite par exemple proposer un accompagnement spécifique et favoriser une évaluation plus précise des besoins des locataires concernés par une perte d'autonomie, en mobilisant entre autre l'expertise d'ergothérapeutes. Le groupe Espace Habitat s'est lui engagé pour obtenir le label Habitat Senior Services (HSS), soit une démarche structurante dans le développement d'une offre ciblée vers le public des personnes âgées. Enfin, Plurial Novilia a déjà développé des projets de béguinage¹¹ dans plusieurs secteurs géographiques des Ardennes. Ceux-ci permettent à des personnes vieillissantes de leur commune de se relocaliser en centre-bourg, à proximité des commerces et des transports tout en restant dans leur environnement familial.

Récapitulatif des besoins futurs (estimés)

	2013	2025	2035	Evolution 2013-2035	Evo annuelle moy
Moins de 60 ans	35 908	30 208	27 123	-8 785	-399
Ensemble pers âgées	20 743	25 376	27 387	6 644	302
60-74 ans	12 618	15 490	14 453	1 835	83
75-84 ans	5 889	6 923	8 992	3 103	141
dont propriétaires	3 887	4 569	5 935	2 048	93
dont locataires privé	707	831	1 079	372	17
dont locataires non privé	1 296	1 523	1 978	683	31
85 ans et plus	2 236	2 963	3 942	1 706	78
dont propriétaires	1 476	1 956	2 602	1 126	51
dont locataires privé	268	356	473	205	9
dont locataires non privé	492	652	867	375	17
Ensemble	56 651	55 584	54 510	-2 141	-97

Source : Insee, RP. Estimations Audr.

Ardenne Métropole, en plus de l'OPAH réalisée à destination du parc privé ancien, a mis en place une offre de colocation intergénérationnelle en partenariat avec l'ADIL 08¹². Cette formule d'habitat intermédiaire est la première du genre sur le territoire. Si ce dispositif va dans le bon sens¹³, il n'en demeure pas moins que **les évolutions à venir** (démographiques comme déjà évoqué mais également sociologique avec le recul à prévoir du nombre d'« aidants naturels »), **constituent des enjeux qui nécessitent probablement d'encourager la diversité de ce type d'offres**. Mais quelle que soit la formule retenue pour ce type de projet, le concours des différents acteurs concernés (bailleurs, collectivités, promoteurs, associations...) apparaît aujourd'hui indispensable.

¹⁰Termes qui désigne l'ensemble des formes nouvelles qui tentent de dépasser l'opposition entre le maintien à domicile et l'hébergement institutionnel (le plus souvent un EHPAD). Pour une large revue de ces nouvelles formules d'habitat pour personnes âgées, Cf. AUDIAR, Habitat et vieillissement : les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel, Octobre 2015.

¹¹Forme d'habitat regroupé fréquemment évoqué, bien qu'elle recouvre actuellement des réalités assez différentes. Issue d'une tradition flamande des XIème ou XIIème siècles, pour l'essentiel dans le nord de l'Europe, originellement destinée aux béguines, femmes « semi-religieuses », cette forme d'hébergement accueillait des communautés autonomes au cœur des villages vivant dans des habitations regroupées.

¹²L'Agence départementale d'information sur le logement des Ardennes (ADIL 08) est une association qui a pour objet de définir et mettre en œuvre des moyens et méthodes permettant d'informer le public sur toutes questions touchant au logement et à l'habitat.

¹³Dans la mesure où il est source de socialisation et de sécurité (présence d'une tierce personne, également actrice en matière de prévention...).

Des défis à relever

Au cours des 15 prochaines années, **environ 300 ménages de personnes âgées** (vivant seules ou en couple) **supplémentaires vont vivre sur l'agglomération chaque année**. Parmi eux, trois quart (environ 220) seront des ménages de personnes âgées de 75 ans ou plus, âges auxquels des besoins spécifiquement liés au vieillissement deviennent prégnants. Cela nécessite surtout, pour parvenir à continuer à vivre à domicile sans engager la sécurité et le bien-être des personnes, la présence d'une offre de service et d'accompagnement adaptée, voire des aménagements du logement. Par exemple, **dans le parc locatif social, environ 50 ménages supplémentaires par an pourraient voir leurs conditions de vie se dégrader à défaut d'une intervention**. En 2035, ce sont environ 2 800 ménages qui seraient locataires dans le parc locatif social, sachant qu'à l'heure actuelle, le nombre de logements adaptés au vieillissement est probablement inférieur à 1 000 sur l'agglomération.

Mais le volume le plus important est celui du parc des propriétés privées, qui concentre deux tiers des logements sur l'agglomération. **Chaque année, le territoire devrait compter environ 140 ménages propriétaires supplémentaires** de personnes âgées de 75 ans ou plus. Sachant que plus d'un tiers des ménages propriétaires occupants de l'agglomération est éligible aux aides de l'ANAH, ce sont chaque année environ 50 ménages de plus de 75 ans qui pourraient bénéficier de ce type d'aide.



SYNTHÈSE DES ENJEUX MAJEURS

L'avènement du choc démographique lié au vieillissement nécessite de développer des solutions multiples et innovantes. A la suite de cet état des lieux, nous pouvons ainsi dégager une série de **quatre enjeux majeurs**. Globalement, il va s'agir de **créer les conditions de développement d'un territoire favorable au vieillissement**, notamment en intégrant mieux les liens entre habitat et services à domicile. Cela implique nécessairement de favoriser **la fluidité des parcours résidentiels**, par le développement de formes d'habitat « intermédiaire ». Il faudra également **anticiper le développement de la dépendance** des personnes logées dans le parc locatif social et dans le parc privé, en affinant la connaissance de l'usage qu'ont les habitants de leurs espaces. La capacité à **prendre en charge les personnes les plus dépendantes** doit être assurée, par le maintien d'une offre de services médicalisés dimensionnée aux besoins à venir.