

# "Bien vieillir dans son habitat"

Des solutions innovantes



Lier habitat et services : les solutions des organismes HLM du Finistère

• Xavier CROQ

directeur clientèle et solidarité, Habitat 29

• Agnès FRAYSSE

chargée de mission, ARO HLM Bretagne

Inscrire la perte d'autonomie dans une logique de parcours résidentiel : des logements autonomes adossés à un EHPAD

• Michel MOGAN

directeur de l'EHPAD Saint Vincent Lanouchen, Landivisiau

Une résidence sociale pour rompre l'isolement et favoriser la mixité intergénérationnelle

• Guillaume DUVAL

directeur de la résidence sociale du Poan Ben à Morlaix

Inscrire l'habitat des personnes âgées dans un projet de société

• Nicolas Duverger

Directeur du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) du Finistère



Photo : Conseil départemental du Finistère

La part des personnes âgées dans la population finistérienne est amenée à progresser de manière significative. L'Insee projette ainsi une progression de 67 % de la population de plus de 75 ans entre 2022 et 2042. Les seniors finistériens étant actuellement majoritairement propriétaires de maisons anciennes de grande taille, ce phénomène induit potentiellement des besoins accrus en logements adaptés à la perte d'autonomie pour des personnes massivement attachées à l'idée de se maintenir le plus longtemps possible dans un logement autonome. La diversité des situations personnelles et des attentes chez les personnes âgées milite en faveur de solutions nouvelles et variées.

Une table ronde présentant des réalisations innovantes s'est tenue à la Maison du Département le 29 septembre 2015 sous la présidence de Mme Nathalie Sarrabezolles, Présidente du Conseil départemental du Finistère et de M. Jean-Luc Videlaire, Préfet du Finistère.

Les résultats de l'étude sont consultables sur le site internet de l'Adeupa :

[www.tinyurl.com/habitat29](http://www.tinyurl.com/habitat29)

## Lier habitat et services : les solutions des organismes HLM du Finistère

Xavier Crocq, directeur clientèle et solidarité, Habitat 29  
Agnès Fraysse, chargée de mission, ARO HLM Bretagne

Les personnes âgées de plus de 65 ans représentent une part non négligeable de la demande locative publique (environ 10%). Les ménages demandeurs de cette tranche d'âge sont majoritairement composés de personnes seules aux ressources modestes (voir très modestes). Le motif de la demande est essentiellement lié à l'inadaptation du logement à la dépendance et, dans une moindre mesure, à la difficulté à assumer le coût du logement actuel ou encore la volonté de se rapprocher de sa famille et des services.

Interrogé par Elodie Quillévéré, coordinatrice du CLIC du Pays de Morlaix, Xavier Crocq indique que les délais moyens d'attribution pour un nouveau logement dans le parc social se situent autour de neuf mois mais précise que la notion d'urgence peut être prise en compte.

Afin de permettre aux personnes âgées le maintien de leur bien-être et de leur autonomie chez elles, les bailleurs finistériens ont pour ambition de créer une offre globale liant l'habitat et les

services. Plusieurs exemples sont ainsi présentés :

- Le développement de la mixité générationnelle d'un ensemble immobilier à Concarneau dans le cadre d'une opération de réhabilitation (action particulière pour favoriser l'accessibilité aux transports en commun).
- La mise en service récente de dix logements adaptés aux problématiques des personnes âgées et situés à proximité des services à Riec sur Belon. Le bailleur assure un accompagnement spécifique des locataires, y compris par le biais de la domotique.
- Les bailleurs sociaux innovent également afin de prendre en compte les besoins émergents de publics plus spécifiques tels que les retraités d'ESAT avec une résidence sociale à Lesneven constituée d'habitations individuelles groupées.

Au-delà de cette production d'une offre nouvelle adaptée, les bailleurs veillent

également, dans le parc existant, à assurer l'adaptation du logement en fonction des demandes des locataires ou à défaut à organiser un parcours résidentiel vers un logement déjà adapté.

*Interrogé sur les conditions de réussite pour favoriser l'adaptation du parc social au besoin des personnes âgées, Xavier Crocq pointe la volonté de l'ensemble des acteurs (bailleur, collectivités, partenaires associatifs, médical ou paramédical) à engager un travail collaboratif au service des personnes âgées.*

*La présence de services lui semble également une condition nécessaire pour la constitution d'un habitat adapté, tout comme l'accompagnement des locataires. Ceci nécessite de repenser les modèles de gestion, de proximité et de service. De plus, l'adaptation de ces logements présente un coût dont le financement est à assurer.*

## Inscrire la perte d'autonomie dans une logique de parcours résidentiel : des logements autonomes adossés à un EHPAD

Michel Mogan, directeur de l'EHPAD Saint Vincent Lannouchen, Landivisiau

L'association Saint-Vincent Lannouchen à Landivisiau agit afin que chaque personne âgée, en fonction de ses attentes, ait un réel libre choix entre différentes

prestations et puisse bénéficier de conditions de vie aussi satisfaisantes que possible. Dans cette intention, le centre Saint-Vincent Lannouchen propose

une palette de services et d'activités en direction des personnes âgées, des proches aidants et des professionnels installée sur 3 sites, et comprenant :

- 194 places d'hébergement permanent
- 27 places d'hébergement temporaire
- 12 places d'accueil de jour couplé à un dispositif d'aide aux proches aidants
- 11 appartements T2 pour personnes âgées autonomes
- un service de portage de repas à domicile

Pour le cas particulier des logements autonomes (résidence Ker Anna), la volonté est de préserver la vie à domicile de personnes seules ou en couples pouvant assumer, sans aide lourde, les actes de la vie courante. Les personnes accueillies aménagent ainsi leur logement selon leurs besoins et leurs goûts. Afin de préserver le lien social, une dynamique de groupe des locataires propose des

temps de rencontres, d'échanges et des activités adaptées permettant de rompre avec l'isolement. Enfin, le service d'aides et de soins à domicile propose une offre de services adaptés individualisés pour répondre aux besoins des personnes. En plus de favoriser un maintien le plus tard possible des personnes âgées dans leur domicile, ces logements autonomes permettent en outre de préparer également en douceur une éventuelle entrée en institution.



Photo : Association Saint Vincent Lannouchen Landivisiau

Didier Lennon, vice-président de Quimper Communauté, délégué au logement, à l'habitat et au foncier, interroge Michel Mogan afin de savoir si une redevance est demandée aux résidents des logements autonomes en échange des services de petite maintenance assurés par le personnel de l'établissement pour personnes âgées dépendantes. Ce dernier indique qu'une telle redevance n'est pas demandée car l'association estime que le coût de la prestation est largement compensé par la plus-value apportée par l'implication bénévole des résidents de logement autonome dans la vie de l'établissement.

## Une résidence sociale pour rompre l'isolement et favoriser la mixité intergénérationnelle

Guillaume Duval, directeur de la résidence sociale du Poan Ben à Morlaix, les Mutuelles de Bretagne



Photo : Les Mutuelles de Bretagne - Résidence du Poan-Ben - Morlaix

La résidence sociale intergénérationnelle du Poan Ben à Morlaix a été créée suite à un double constat :

- des situations de personnes âgées isolées confrontées à des difficultés de mobilité
- la précarisation et les difficultés d'insertion de certains jeunes dans un contexte d'engorgement des logements d'urgence sur le territoire.

Inaugurée en 2008 et située en centre-ville, cette résidence est constituée de 24 studios répartis par moitié entre des logements pour des jeunes et des logements pour des personnes âgées. Des espaces communs ainsi qu'un poste de chargé de vie sociale permettent de favoriser les échanges au quotidien entre ces deux populations et ainsi de lutter contre l'isolement.

Interrogé par Guillaume Brillant sur les conditions de réussite financière de sa structure, Michel Mogan indique que l'équilibre de l'opération sera atteint à partir de 2025. Guillaume Duval indique pour sa part que sa structure est légèrement excédentaire tout en soulignant la prégnance de certaines aides publiques (dont notamment l'aide à la gestion locative sociale)

Elyane Pallier, conseillère départementale, s'interroge sur la manière dont s'établissent les liens entre les résidents jeunes et âgés de la résidence du Poan Ben. Guillaume Duval indique que les résidents âgés sont les plus demandeurs de ces liens et souligne le rôle primordial du chargé de vie sociale tout en précisant que la plus grande partie des échanges se déroule au moment des repas pris en commun.



## Inscrire l'habitat des personnes âgées dans un projet de société

Nicolas Duverger, directeur du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) du Finistère

À l'issue de ces présentations, Nicolas Duverger conclut cette table ronde. Il insiste sur la nécessité de bien situer tout projet à la fois en réponse à des besoins bien identifiés mais également inscrits dans une stratégie de territoire. Selon lui, plutôt que de parler de logements pour les personnes âgées, il est préférable de traiter de cette question sous un angle plus ouvert de « solutions d'habiter ». Cette manière d'aborder les choses permet alors d'associer aux nécessaires prescriptions architecturales et techniques (concevoir des logements évolutifs facilement adaptables) des préoccupations d'aménagement (localisation, services...) pour inscrire plus globalement l'habitat des personnes âgées dans un projet de société.

Maryvonne Manchec du Coderpa rappelle la volonté des personnes âgées, citoyens à part entière, d'être partie prenante des solutions qui leurs seront destinés. Elle affirme la nécessité de mener les réflexions ainsi que de monter les projets avec elles.

Martine Morvan, vice Présidente à Quimper Communauté, après avoir rappelé l'implication de Quimper dans la démarche « ville amie des aînés » initiée par l'OMS, a souligné tout l'intérêt qu'elle trouvait dans les travaux présentés à l'occasion de cet après-midi de travail notamment dans le traitement de ce thème consacré à l'habitat des personnes âgées. Elle souligne l'importance de la réflexion collective et prospective sur cette question d'autant plus que les besoins et les demandes des personnes âgées de demain seront probablement très différents de ce que l'on observe actuellement.

**ADEUPa**  
BREST • BRETAGNE

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU FINISTÈRE

**Directeur de la publication :**

Benjamin Grebot

**Réalisation :**

Anne Ferec, Arnaud Méheut (Conseil départemental du Finistère)

**Maquette et mise en page :**

Dominique Gaultier

**Contact :** ADEUPa – 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest

**Tél :** 02 98 33 51 71

anne.ferec@adeupa-brest.fr

**Ref. :** 252/15