

ENQUÊTE LOGEMENT SENIORS - Premières réactions et suggestions

Le 19 février 2010, lors de la présentation du rapport d'étape sur cette enquête aux représentants de la municipalité, des bailleurs sociaux, du PACT, d'agences immobilières et bancaires, de la presse locale... des réactions, observations et suggestions ont été formulées.

L'intégralité de cette réunion a été filmée. Le DVD réalisé pourra être consulté.

La présente note vise simplement à évoquer certaines remarques émises, chacun soulignant l'intérêt d'une telle enquête à la fois pour son contenu et son extension (environ 600 réponses pour 3.200 Halluinoises et Halluinois de plus de 60 ans dans la commune).

Le représentant d'une **agence immobilière** constate que sur Halluin, des seniors souhaitent changer de domicile pour occuper des maisons plus petites. Selon lui, actuellement les prix sont stabilisés, la baisse des prix de vente étant compensée par des prix plus bas à l'achat.

Pour la responsable du **PACT**, toute une action d'aide est menée, via les Caisses de Retraite, pour faciliter le maintien à domicile. En fonction des ressources et de la composition familiale, des travaux sont finançables pour le chauffage, des sanitaires adaptés, des menuiseries... Des informations sont disponibles et on peut obtenir, après une visite éventuelle au domicile, des conseils pour établir le programme de travaux à réaliser. Mais attention ! L'accord écrit du PACT et des organismes concernés est nécessaire avant d'engager les travaux. Sur ces questions, une séance particulière d'information est à organiser en prolongement de la présente Enquête.

Pour la représentante de "**Notre Logis**", ces réflexions sur le logement des seniors sont aussi d'actualité. Certes, il est délicat d'avoir des réponses rapides et adaptées aux demandes nombreuses de locataires de tous âges. Il faut conserver dans le parc locatif des logements de type 5, notamment pour les familles. Or, certains "glissements" d'un logement sous-occupé à un autre mieux adapté sont difficiles, les nouveaux loyers étant estimés trop élevés. C'est souvent erroné. Là aussi, une bonne information est nécessaire. C'est une piste d'approfondissement. D'autant que les solutions restent à préciser (date effective de réalisation, béguinage, résidence-services, foyer-logement, EHPAD...).

Pour le représentant d'une **agence bancaire**, les prêts sont possibles pour les seniors pour des travaux ou d'autres opérations. Il reste que l'autofinancement est le plus souvent pratiqué dans leur cas, et compte tenu de l'âge des éventuels postulants, l'assurance-décès est plus élevée au-delà de 75 ans.

La directrice du **CCAS** insiste sur l'importance des services à domicile et constate que des logements gagneraient à être plus confortables pour les personnes âgées. Une analyse des besoins sociaux par quartiers sera diligentée dans les mois qui viennent avec un volet "personnes âgées".

Au **Val de Lys**, on constate que les entrées sont, de nos jours, plus tardives. Quatre couples seulement ; une moyenne d'âge de 84 ans pour l'ensemble des résidents.

Ces premières réflexions soulignent à la fois la complexité des situations, la nécessité d'informations actualisées et l'intérêt à aborder ces préoccupations liées au logement des seniors dans le cadre d'un aménagement global et équilibré de l'habitat sur le territoire communal.

☐ SENIORS HALLUINOIS

Bien se loger à tout âge

L'association des seniors a dévoilé les résultats de son enquête sur le logement des aînés à laquelle ont répondu 600 personnes. Les difficultés liées au vieillissement sont réelles mais les seniors s'en accommodent par attachement à leur maison ou faute de budget.

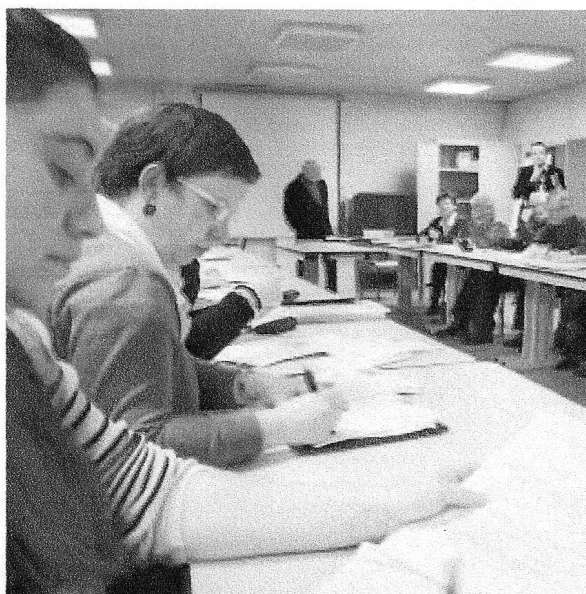
ANGÉLIQUE DA SILVA-DUBUS > angelique.dasilva@nordclair.fr

Lancée en novembre auprès des seniors de plus de 60 ans, soit une population de 3 200 personnes, l'enquête de l'association des seniors halluinois a remporté un écho très favorable. 600 personnes ont répondu à ce sondage. Une grande première pour l'association qui regroupe 480 adhérents. Objectif : évaluer les besoins des aînés pour les mettre en corrélation avec les futurs projets de la ville. « Nous sommes partis du constat que de nombreux logements sont sous-occupés et à la fois sous-équipés. Dès lors, comment assurer un équilibre entre les générations ? Et comment assurer le maintien à domicile en toute sécurité ? », interrogeait Roland Verkindère, le président de l'ASH.

8 aînés sur 10 sont propriétaires

Soulever la porte du garage, baisser ses volets, ou se glisser dans une baignoire sabot, de nombreux gestes du quotidien peuvent devenir un cauchemar avec l'âge. 80 % des personnes interrogées vivent en maison. Sur le plan national, 71 % des plus de 60 ans sont propriétaires de leur logement. À Halluin, c'est plus : 8 aînés sur 10 sont propriétaires de leur logement. À une époque, le dispositif CIL avait facilité l'accession à la propriété de toute une génération.

La majorité des sondés, dont une bonne moitié est âgée de plus de 70 ans, n'envisage pas de changer de domicile. Parmi les raisons évoquées : le coût excessif de l'immobilier, le lien affectif à la mai-



Élus, institutions, associations, agences immobilières et banques étaient récemment invités pour discuter des résultats de l'enquête.

son de famille, et l'attachement au quartier et au voisinage. Le déménagement paraît insurmontable : « Beaucoup de gens se disent trop âgés pour déménager. La question du budget est souvent posée », soulignait Annie Bagein. Beaucoup seraient prêts à quitter une maison pour un appartement de centre-ville mais redoutent le montant des charges.

Si les aînés ont conscience de vivre dans deux fois trop grand, aucun ou presque ne songe à accueillir un locataire en échange de services ou d'un loyer (sur 325 réponses à la question, seules 9

personnes l'ont envisagé). En revanche, ils sont nombreux à vouloir faire appel à une aide extérieure principalement pour l'entretien du logement.

Le phénomène de sous-occupation se retrouve aussi dans le parc locatif social comme l'évoque Nathalie Euchin, responsable du pôle location chez Notre Logis : « Après le départ des enfants, de nombreux seniors se retrouvent dans des grands logements qui pourraient bénéficier à des familles. Ces personnes ne souhaitent pas déménager car elles se sentent bien dans ces maisons.

C'est le constat que nous avons fait lors d'une enquête menée l'an dernier à Linselles. » Certains accepteraient volontiers de déménager mais idéalement pour une maison avec deux chambres pour accueillir les petits-enfants, en centre-ville avec un jardin et si possible un garage. Autant dire mission impossible, hormis pour de rares béguinages. Nathalie Euchin réfute l'argument du loyer plus onéreux dans un logement collectif : « Pour une maison de type 5, le loyer est de 475 euros, en appartement ce ne sera jamais plus cher. Par ailleurs, il faut tenir compte des économies d'énergie et des aides que nous proposons pour les déménagements. »

Logement social : à qui la priorité ?

Concernant les aménagements intérieurs : « Il est évident que l'on ne mettra jamais une douche dans une maison de type 5 car elle a pour vocation d'accueillir une famille. » Enfin, l'attribution des logements obéit à des critères : un senior qui est propriétaire de son logement n'est pas prioritaire pour un logement locatif social, sauf exception. Et les besoins sont immenses : en 2009 seuls 340 logements ont été attribués sur 3 000 demandes. 11 % des dossiers en attente concernent des personnes de plus de 60 ans, contre 7 % au niveau de la métropole. « C'est un enjeu majeur pour les bailleurs sociaux : que construire et pour qui ? », résume Nathalie Euchin. Et entre 60 et 80 ans, les besoins des seniors ne sont pas du tout les mêmes. ●

Les aides existent mais sont méconnues

L'association des seniors avait sollicité plusieurs partenaires pour débattre des résultats de son enquête dont le PACT. L'association loi 1901 pour l'amélioration de l'habitat peut être d'un précieux soutien pour les aînés.

Pour beaucoup de seniors ayant répondu à l'enquête, l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée est souvent cité en priorité. Dans le cadre de la politique du maintien à domicile et de la loi sur le handicap,

des aides financières peuvent être sollicitées. Le PACT peut mener à bien des dossiers dans le cadre des aides financées par les organismes de retraite. « Chaque caisse a ses critères et ses plafonds de ressources. Les subventions peuvent être sollicitées dans le cadre de l'adaptation du logement pour le maintien à domicile. Les dossiers sont étudiés au cas par cas. Les aides sont attribuées sur présentation de devis avant le démarrage des travaux », explique Mme Wante, l'interlocutrice du

PACT. Des aides complémentaires peuvent être mobilisées auprès de l'ANAH (l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) qui peut prendre entre 20 et 35 % des travaux pour l'aménagement d'une pièce d'eau par exemple ou l'installation d'un monte-personne. ●

POUR EN SAVOIR PLUS

Permanence du PACT les 1^{er} et 3^e jeudi du mois de 14h30 à 17h au CCAS.
Infos : 03 20 76 90 60.

EN CHIFFRES

13 200

La population halluinoise âgée de plus de 60 ans.

131%

C'est le pourcentage de locataires de Notre Logis qui ont plus de 60 ans. Sur les 3 000 demandes de logement en attente, 11 % émanent de seniors.

182%

Pourcentage des aînés de 60 ans et plus ayant répondu à l'enquête qui sont propriétaires de leur logement. Sur le plan national, 71 % le sont.

132%

C'est le pourcentage d'aînés qui ont envisagé de changer de domicile.

Résultats de l'enquête logement *(réponses les plus significatives)*

(entre parenthèses : le nombre de réponses obtenues et/ou le pourcentage)

VOUS ETES :

- un **couple** (212) une femme seule (127) un homme seul (30),
ce qui représente 581 personnes, soit environ 20 % de la population halluinoise âgée de plus de 60 ans ;
- occupant une **maison** (83 %), un appartement (17 %),
c'est le même pourcentage que celui (selon l'INSEE) de la population halluinoise, tous âges confondus ;
- en qualité de : **propriétaire** (82 %), locataire (18 %),
selon l'INSEE, les proportions de la population halluinoise sont les suivantes : propriétaire : 71 %, locataire 29 % ;
- et vous avez **en majorité** (83 %) **entre 60 et 80 ans**,
les + de 80 ans représentant 17 %.

AVEZ-VOUS ENVISAGE DES REEAMENAGEMENTS ?

- **non** (229), *soit pour 2 personnes sur 3*
- **oui** (119), *soit pour 1 personne sur 3*

LESQUELS ?...

parmi les aménagements cités en majorité :

- la mise en place d'une chambre au rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une salle de douche,
- la pose de volets roulants automatisés,
- l'installation de la télé-alarme,
- la pose d'une porte de garage automatisée

AVEZ-VOUS ENVISAGE DE CHANGER DE DOMICILE ?

- **non** (212) *soit 58 %*
- **oui** (118) *soit 32 %*
- sans réponse (39) *soit 10 %*

SI OUI POUR ?... (plusieurs réponses possibles)

- un **appartement**
- se rapprocher du centre-ville
- entrer dans un foyer-logement
- une maison plus adaptée

SOUHAITEZ-VOUS DES INFORMATIONS SUR ?

- les **aides financières** (70)
- les aides techniques existantes (31)
- les modalités d'obtention des prêts

AVEZ-VOUS ENVISAGE DE FAIRE APPEL A DES AIDES POUR... ?

- **l'entretien de votre logement** (111)
- l'entretien du jardin (49)
- faire les courses, les repas (33)
- les soins (37)



Les pistes d'approfondissement

Ces pistes seront précisées par la commission Logement de l'A.S.H. et pourraient donner lieu à des réunions d'information dans les prochaines semaines.

- *Ce qui a trait au **maintien à un domicile mieux adapté** : travaux d'amélioration, services à domicile, liste exhaustive des possibilités.*
- ***L'approche financière, réglementaire et juridique** : les aides fiscales, les prêts, les achats et ventes.*
- ***Les seniors dans l'aménagement du territoire communal** (habitat et services).*
- ***L'approche historique** : un Estaminet de la Mémoire sur 200 ans d'évolution de l'habitat à Halluin.*

Ceci pour situer et comprendre le développement actuel et la recherche d'un nouvel équilibre.

Pour illustrer ce dernier point, on peut distinguer 7 étapes dans l'évolution de l'habitat sur Halluin :
--

1. Jusqu'en 1830, un bourg rural de bord de Lys, perturbé par le renforcement de la place forte de Menin au temps de Louis XIV et de Vauban.
2. De 1850 à 1914, une poussée anarchique qui donne un puzzle foisonnant de courées, ruelles, cours, rangées ouvrières, châteaux, hôtels et maisons de ville, fabriques, usines, ateliers... fruits de la révolution industrielle. C'est un lourd héritage.
3. Premières tentatives d'habitat social et d'urbanisme plus contrôlé entre 1919 et 1939 avec la perspective avortée d'un nouveau centre autour du parc public.
4. Les cités ouvrières et d'employés d'après-guerre au Mont et au Colbras et le renouveau démographique.
5. Une reconquête du Centre sur fond de crise textile des années 70 à 90.
6. "Mais que la campagne est belle !" : une nouvelle expansion dévoreuse d'espaces agricoles.
7. 2010 : vers un nouvel équilibre Centre/périphérie en liaison avec nos voisins.