

# Développer une offre adaptée aux personnes âgées



## Nantes Métropole

Virginie CHAHINE

Direction Habitat – Service PLH, Observatoire et peuplement  
Nantes Métropole 44 923 NANTES Cedex 9  
Tel : 02 40 99 48 40

[virginie.chahine@nantesmetropole.fr](mailto:virginie.chahine@nantesmetropole.fr)

### CONTEXTE

Nantes Métropole compte 94 000 habitants de plus de 65 ans en 2013 contre 77 000 en 1999. Moteur du vieillissement de la population, l'espérance de vie à la naissance atteint 85 ans pour les femmes contre 78,7 ans pour les hommes en France, en 2013. Cette espérance de vie s'améliore pour les personnes âgées de 60 ans (87,3 ans pour les femmes et 82,7 ans pour les hommes).

L'évolution de la pyramide des âges de la Métropole confirme la poursuite du vieillissement de sa population avec une augmentation importante des classes d'âge de plus de 55 ans, dont particulièrement celles entre 55 ans et 64 ans. Les personnes âgées de 65 ans et plus représenteront 19 % de la population métropolitaine en 2030 (contre 15 % en 2013).

Répondre aux besoins en logement de tous les habitants, c'est prendre en compte les spécificités de leurs besoins. L'âge peut générer des besoins spécifiques auquel la politique de l'habitat doit pouvoir s'organiser pour répondre.

### OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Pour permettre aux personnes âgées de se loger dans de bonnes conditions, adaptées à leurs besoins et leurs souhaits, le PLH 2019-2025 vise à améliorer l'accueil et l'accompagnement des personnes âgées à travers différentes actions :

#### - Accompagner l'adaptation du logement au vieillissement

La grande majorité des personnes âgées ou en situation de handicap est logée dans le parc existant. L'accompagnement de l'adaptation du parc de logements, privés et publics, constitue une priorité d'intervention car la majorité des personnes âgées mais aussi handicapées souhaite rester vivre à son domicile.

Le futur Programme d'Intérêt Général « MON PROJET RENOV » permettra d'accompagner l'adaptation du parc privé au vieillissement ou au handicap pour les propriétaires modestes et les propriétaires bailleurs. L'objectif porte sur l'adaptation de 200 logements/an.

Dans le parc social, les bailleurs sociaux réalisent des adaptations à la demande pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées. Cet engagement sera maintenu dans ce nouveau PLH avec un objectif de 80 à 100 logements adaptés par an.

#### - Développer l'offre sociale de logement accompagné (résidences autonomie et logements intermédiaires avec ou sans services) pour les personnes âgées autonomes

Le maintien à domicile ne peut être la seule réponse apportée : certains logements ne sont pas adaptables ou accessibles et certains ménages préfèrent une offre alternative en logement. Pour répondre à la diversité des besoins, différentes réponses complémentaires seront proposées.

Au sein de l'offre neuve, une part des logements sera spécifiquement adaptée au vieillissement et/ou au handicap. Cette part est fixée à 10 % du parc neuf. Une part plus importante de logements adaptés devra être étudiée dans les centralités et les espaces proches des services et/ou bien desservis en transports en commun.

Ces logements adaptés pourront être « autonomes » ou regroupés, pour des personnes recherchant un cadre de vie conciliant autonomie dans le logement et environnement sécurisé.

C'est à ces besoins que répond le logement inclusif (aussi appelé logement intermédiaire pour les personnes âgées).

A mi-chemin entre l'hébergement collectif et le logement totalement autonome, il s'agit d'unités de logements regroupés dans un environnement adapté et sécurisé qui garantissent conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu « ordinaire ».

L'objectif retenu est le développement de :

- 120 à 130 places en logements intermédiaires seniors soit 20 à 30 logements par an,
- 100 à 200 places en résidence autonomie.

#### - **Développer l'offre sociale d'hébergement (EHPAD) pour les âgées dépendantes**

Compte tenu des perspectives d'augmentation de la population et malgré un allongement de l'espérance de vie en bonne santé, les perspectives d'évolution du nombre de personnes âgées dépendantes et très dépendantes augmentent néanmoins, passant de 12 419 personnes en 2015 à Nantes Métropole à 15 087 en 2025.

En intégrant l'effet des réponses alternatives à l'institution médicalisée permettant de retarder les signes de dépendance, les besoins en structures médicalisées sont estimés à 1150 places à horizon 2025 (hypothèse d'une réduction de moitié de la part des 65-84 ans vivant aujourd'hui en hébergement type EHPAD). En réservant l'accueil des EHPAD aux personnes très âgées (85 et +) et très dépendantes (GIR 1 à 4), le besoin reste de 400 places minimum.

Un déploiement de nouvelles places d'EHPAD ou d'une offre adaptée à la prise en charge de la grande dépendance est nécessaire pour faire face à ce besoin. Des réflexions devront être engagées par les différents acteurs œuvrant dans le champ du vieillissement sur les modalités de prise en charge de la grande dépendance, en distinguant dépendance physique et dépendance cognitive qui supposent des réponses et une prise en charge différenciées. Se pose effectivement la question des modèles de développement et de prise en charge de la dépendance qui doivent être réinterrogés : quelle mixité des publics et des niveaux de dépendances ? Quelle articulation avec les services et les appuis médicaux ?

#### - **Améliorer le rapprochement de l'offre et de la demande (outil de connaissance des besoins)**

Au-delà de la production ou de l'adaptation des logements, le rapprochement entre l'offre adaptée et la demande constitue un réel enjeu, certes au moment de la production pour assurer des réponses adaptées aux besoins, mais aussi à la relocation. L'identification suivie de l'offre existante de logements sociaux adaptés constitue un enjeu important afin d'en permettre la lisibilité et la traçabilité.

---

## **TYPE D'AIDE**

- Aide forfaitaire au logement (cf. fiche « logement social »)
- Garantir les emprunts pour les logements financés en PLUS, PLAI R et PLS.

---

## **SECTEUR GEOGRAPHIQUE**

Nantes Métropole

---

## **TYPE DE BENEFICIAIRES**

Propriétaires modestes et les propriétaires bailleurs pour l'adaptation des logements dans le parc privé

---

## **MONTANT DE L'AIDE (AIDES FORFAITAIRES) OU POURCENTAGE**

Financement forfaitaire

---

## **PARTENAIRES FINANCIERS OU CONTRACTUELS**

Etat, Conseil général, communes



---

## ENVELOPPE BUDGTAIRE AU TITRE DE L'ANNEE EN COURS

Budget 2024 : pas d'enveloppe spécifique (cf. enveloppe destinée au logement social).

---

## BILAN DES ANNEES PRECEDENTES

Depuis 2019, 255 logements sociaux et abordables destinés aux personnes âgées ont été agréés au sein de 31 opérations réparties dans 14 des communes de la Métropole.

Plus précisément pour l'année 2023, ont été agréés 5 opérations intégrant 20 logements fléchés pour les personnes âgées :

- 2 logements sociaux au sein d'une opération réalisée par Harmonie Habitat au 1- 3 rue du Clos Roux au Pellerin

- 6 logements sociaux réalisés par Aiguillon Construction au 13-15 rue du Landas à Saint-Jean-de-Boiseau

- 8 logements sociaux réalisés et gérés par NMH au sein de l'opération Likke Lodge, rue Massenet (ex-Ecole

d'Architecture) à Nantes. Une veille sociale sera assurée par le CCAS de la Ville de Nantes dans le cadre de la convention logements bleus.

- 2 logements sociaux gérés par NMH au 35 rue Paul Bert à Nantes (ex siège de l'UDAF).

- 2 logements sociaux fléchés seniors au sein de l'opération les Jardins de la Loire dans l'îlot Loire à Sainte-Luce-sur-Loire.

Ces différentes offres bénéficient de financements locatifs sociaux et abordables permettant une accessibilité économique de cette offre au plus grand nombre, à la condition d'une offre de services qui reste contenue en prix. En effet, les projections démographiques font état d'une augmentation de la précarité des personnes âgées : il conviendra de s'attacher à développer une offre accessible économiquement aux plus modestes.

Le rapprochement entre l'offre adaptée et la demande constitue un réel enjeu, au moment de la production mais aussi au moment de la relocation. L'identification suivie de l'offre existante de logements sociaux adaptés permettra d'assurer la lisibilité et la traçabilité. Pour y répondre, un groupe de travail a été initié suite à la Commission Intercommunale d'Accessibilité Universelle pour mettre en place un repérage des logements adaptés ou adaptables (situés dans des immeubles accessibles). Cela nécessite un travail fin de repérage par les bailleurs sociaux qui a été réalisé au cours de l'année 2021. L'année 2022 a été consacrée à l'incorporation de ces éléments de diagnostic dans le Fichier Commun de la Demande pour optimiser le rapprochement offre-demande.

Si l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap (dans les parcs neufs et existants) ainsi que le développement de logements inclusifs permettent de répondre aux besoins et réduire la tension qui s'exerce sur le champ de l'hébergement, certains besoins nécessiteront toutefois de pérenniser des places en structures d'hébergement.

En 2025, on estime à 1 150 places le besoin en structures médicalisées. Des réflexions devront être engagées par les différents acteurs œuvrant dans le champ du vieillissement sur les modalités de prise en charge de la grande dépendance, en distinguant dépendance physique et dépendance cognitive qui supposent des réponses et une prise en charge différenciée.



La Métropole accompagne ainsi le montage d'opérations d'établissements médico-sociaux (résidences autonomie, EHPAD...).

En 2023 ont été agréées 2 opérations d'hébergement pour personnes âgées :

- un projet réalisé par Harmonie intégrant la reconstruction de l'EHPAD Richebourg (81 places), 10 places en résidence autonomie et 10 logements étudiants dans la ZAC Mellinet à Nantes.
- la résidence autonomie Raffuneau de 42 places à Orvault, réalisée par Atlantique Habitations et gérée par Cémavie.

Depuis 2019, 5 opérations, résidences autonomies ou EHPAD (reconstructions) ont été financées pour un total de 271 logements.

