

Le logement des personnes âgées dans l'EURE.

Analyse des situations rencontrées par Habitat & Développement

Dans le cadre de la réflexion menée par la Direction Régionale de l'Équipement de Haute Normandie sur les situations de logement des personnes âgées, Habitat & Développement, en tant que partenaire et de par son positionnement privilégié dans le Département de l'Eure, met à disposition, quelques éléments d'analyse quantitative des situations rencontrées dans le domaine de l'amélioration et de l'adaptation de logement de personnes âgées dans l'Eure.

I La surreprésentation des retraités dans l'ensemble des cas traités.

Sur la période 2005, 2006 et 2007 Habitat & Développement a monté les dossiers de 2 385 propriétaires occupants sur l'ensemble du département de l'Eure. Sur ces **2 385 propriétaires occupants, 1 071 sont des personnes retraités soit 45%**.

Ainsi, quasiment la moitié des propriétaires occupants ayant bénéficié d'une aide à l'amélioration de l'habitat sont des personnes âgées. En outre, selon les données référencées les années antérieures, la part des retraités est constante dans le temps. Cette surreprésentation s'explique par au moins deux facteurs. Tout d'abord, la réalisation des dossiers de l'ANAH et du Conseil Général est soumise à condition de ressources. Or la population retraitée présente globalement des revenus fiscaux plus faibles que le reste de la population¹. D'autre part, la génération des séniors est plus souvent propriétaire de son logement que l'ensemble de la population. Aussi de par cette double spécificité, des revenus relativement faibles et un taux de propriétaire occupant fort, la population retraitée est la classe d'âge qui correspond le mieux aux critères définis dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat. Enfin, la population âgée dispose souvent de logements plus anciens que la moyenne qui nécessitent des réaménagements soit pour l'adaptation soit pour le maintien à domicile.

¹ Alexandre Baclet « *Les séniors : des revenus plus faibles pour les plus âgés, compensés par un patrimoine plus élevé* » édition, Les revenus et le patrimoine des ménages, INSEE, 2006.

II Des travaux spécifiques à cette tranche d'âge

L'analyse des subventions accordées permet d'identifier les opérations des propriétaires occupants retraités orientées vers le maintien à domicile ou l'adaptation du logement dans le cadre d'une situation de handicap. Sur les 1 071 propriétaires occupants retraités, **217** ont réalisé un dossier handicap ou maintien à domicile.

Par ailleurs, concernant la nature des travaux effectués, il apparaît une surreprésentation des travaux de plomberie, de revêtement²et d'équipement de la salle d'eau. La nature de ces travaux nous informe, sur les préoccupations et les besoins des personnes âgées. En ce sens, les espaces « **accidentogènes** », ou qui présentent des difficultés d'accessibilité tel que la salle d'eau sont fortement présents dans les projets des personnes âgées.

	PO Total	PR	Part
WC	27	11	41%
Salle Eau	42	18	43%
Assainissement	107	34	32%
Électricité	208	62	30%
Chauffage	616	244	40%
Toiture	533	221	41%
Ravalement	210	80	38%
Maçonnerie	135	39	29%
Menuiserie	1096	463	42%
Aménagement	34	0	0%
Agrandissement	28	3	11%
Revêtement	138	66	48%
Economie	1021	426	42%
Mise Norme	2	0	0%
Plomberie	207	125	60%
Total	4404	1792	41%

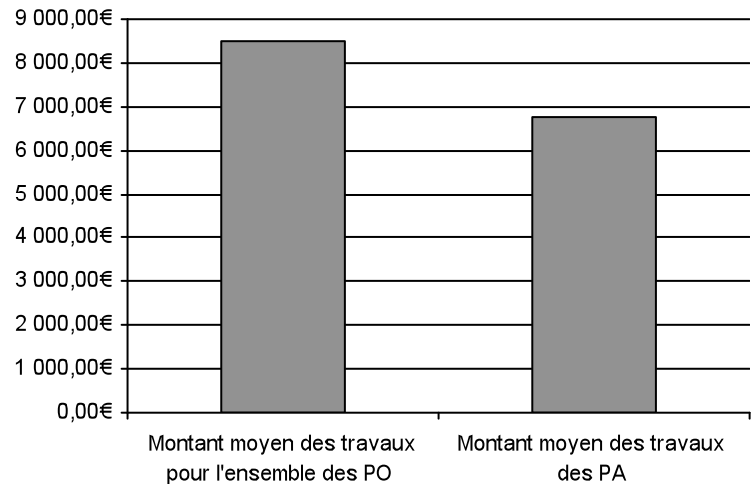
Enfin, l'analyse des montants de travaux met en lumière des coûts concernant les personnes âgées inférieures à ceux des autres classes d'âges. En effet, la moyenne des travaux des propriétaires occupants (PO), toutes classes d'âges confondues, s'élève à 8484,42 € alors que celle concernant uniquement les personnes retraités s'élève à 6772,44€.

² Revêtements de sols y compris travaux préparatoires (chapes, isolations,...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino,...) dans le cadre d'une réfection globale selon le règlement ANAH.

Il semble que les personnes âgées réalisent des travaux de moindres importances associés plutôt à une démarche d'entretien ou d'adaptation légère.

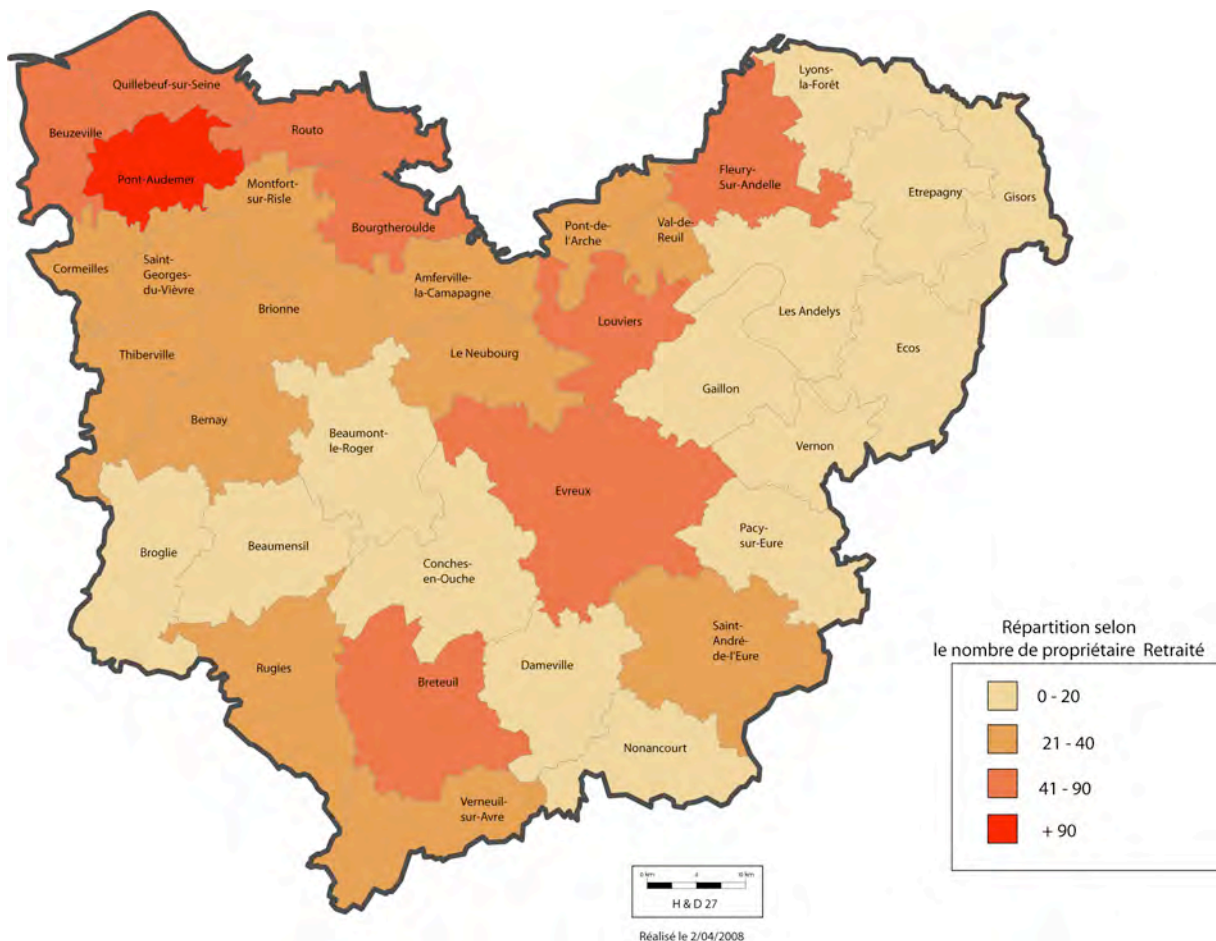
De manière remarquable, le montant des travaux de maintien à domicile et de handicap des personnes âgées est lui aussi inférieur au montant moyen des travaux des PO puisqu'il atteint 6

882,95 €. Ainsi, une opération de maintien à domicile représente en moyenne un coût inférieur à celui des opérations réalisées par des propriétaires plus jeunes qui s'inscrivent parfois dans une démarche d'investissement vis-à-vis de leur patrimoine.



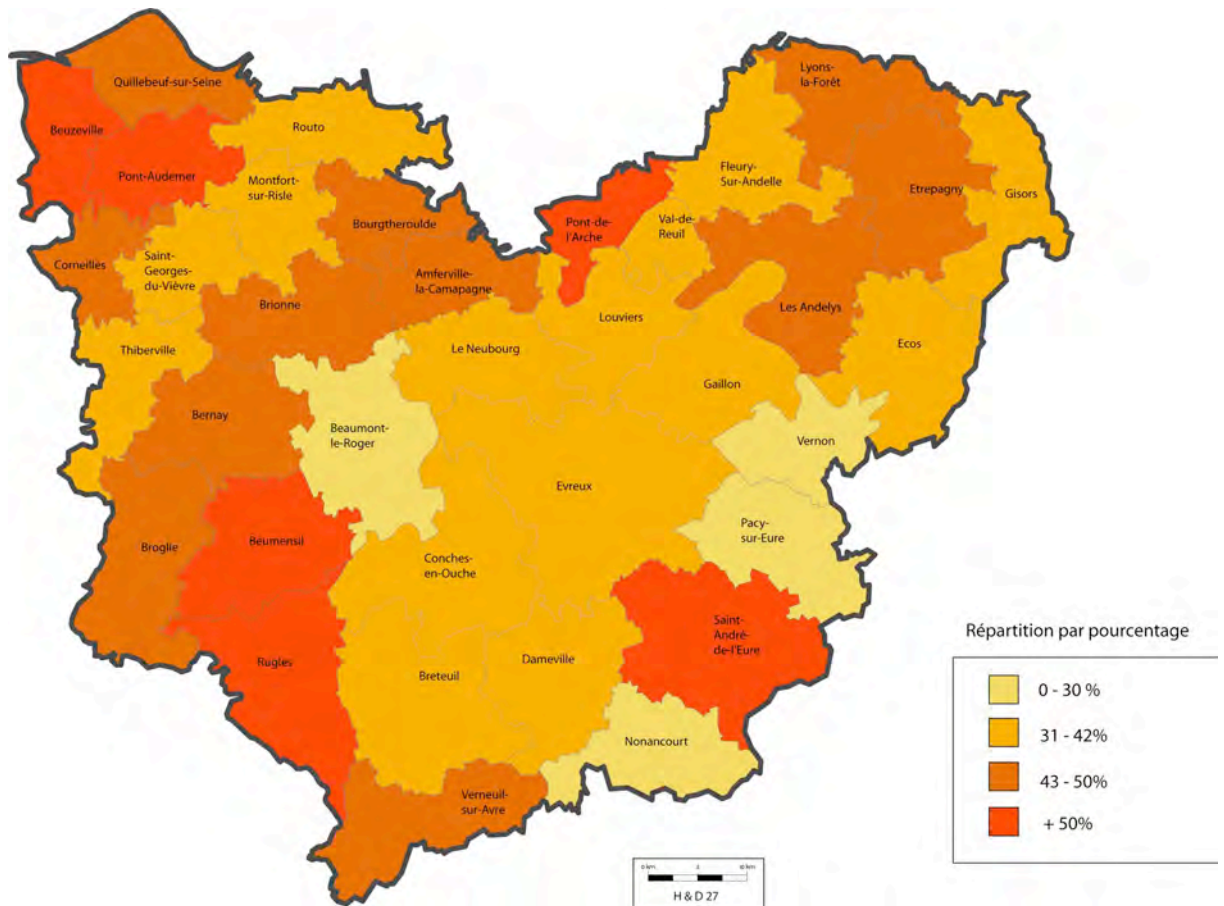
III Répartition géographique des propriétaires retraités accompagné par H&D en 2005, 2006, 2007

a) Cartographie du nombre de propriétaire retraité



La spatialisation des logements de retraités rencontrés par H&D, fait apparaître plusieurs pôles. Une concentration logique sur les cantons les plus peuplés et, de manière plus intéressante, un groupement au Nord Ouest du département.

b) Cartographie de la part des propriétaires retraités par canto



La carte présentée ci-dessus fait apparaître la partie Ouest du département avec des parts significatives de logements de retraités réalisés, un centre où les taux sont moyens et quelques cantons qui présentent des taux très faibles (Nonancourt, Pacy-sur-Eure, Vernon) . De plus, on remarque six cantons qui se distinguent par leur taux particulièrement haut.

C) Tableau de synthèse

Canton	Nombre de logement	Nombre de Propriétaire Retraité (PR)	Part des PR dans l'ensemble des PO
AMFREVILLE LA CGNE	121	52	43%
BEAUMESNIL	23	13	57%
BEAUMONT LE ROGER	55	15	27%
BERNAY	72	40	56%
BEUZEVILLE	77	46	60%
BOURGTHEROULDE	61	25	41%
BRETEUIL/ITON	113	46	41%
BRIONNE	43	23	53%
BROGLIE	32	16	50%
CONCHES	51	20	39%
CORMEILLES	50	27	54%
DAMVILLE	29	11	38%
ECOS	17	9	53%
ETREPAGNY	26	11	42%
EVREUX	156	66	42%
FLEURY/ANDELLE	143	60	42%
GAILLON	45	20	44%
GISORS	19	6	32%
LE NEUBOURG	73	21	29%
LES ANDELYS	40	19	48%
LOUVIERS	152	66	43%
LYONS LA FORET	35	19	54%
MONTFORT/RISLE	84	32	38%
NONANCOURT	11	2	18%
PACY/EURE	18	4	22%
PONT AUDEMER	188	114	61%
PONT DE L'ARCHE	62	31	50%
QUILLEBEUF/SEINE	90	41	46%
ROUTOT	118	42	36%
RUGLES	43	26	60%
ST ANDRE	63	37	59%
ST GEORGES DU VIEVRE	52	21	40%
THIBERVILLE	85	35	41%
VAL DE REUIL	77	26	34%
VERNEUIL/AVRE	42	22	52%
VERNON	19	7	37%
TOTAL	2385	1071	45%