

THÉMATIQUE HABITAT

Le Conseil Seniors Actifs s'est réuni le 6 mars 2025 autour de la thématique de l'habitat dans le centre de St-Jean-du-Gard. Ce document a vocation à servir de base de réflexions pour dégager les actions à mener autour de cette thématique.

I/- Analyse du contexte

Un logement adéquat aide à préserver l'indépendance des aînés et véhicule un effet très bénéfique sur leur qualité de vie. Il est crucial que le logement puisse être adapté pour vieillir chez soi, d'autant que les personnes âgées souhaitent majoritairement vieillir le plus longtemps possible dans leur lieu d'habitation et sont attachées à l'environnement qui l'entoure. Si leur logement n'est pas adapté, il est nécessaire de favoriser et de soutenir les travaux d'adaptation pour permettre aux aînés de vieillir chez eux dans le confort et la sécurité.

Il est également nécessaire que les aînés souhaitant déménager puissent le faire, avec une gamme de possibilités suffisamment large pour répondre à des besoins variés. La présence de services de proximité est vivement souhaitée par les aînés et constitue un véritable atout pour les quartiers concernés.

De la même manière, le sentiment d'appartenance à la communauté locale a un poids important dans le domaine de l'habitat. Il est par ailleurs indispensable de s'intéresser aux conditions financières d'accessibilité au logement.

La prise en compte de la notion de « parcours résidentiel » est au cœur de cette thématique.

Le constat :

- Des logements qui restent fermés presque toute l'année
- En centre-ville, des rez-de-chaussée très humides
- Des nouveaux logements non adaptés aux seniors : éloignement du centre-ville, grand logement
- Manque d'offre d'hébergements adaptés aux seniors : 70m², accessible (RDC ou ascenseur)

Exemple d'un immeuble de la Grand'Rue réhabilité avec 8 logements, 1 espace commun type coworking et un jardin, mais dont les appartements en rdc sont grands, donc non adaptés aux seniors

Joint au présent document : Données de cadrage sur la base du dossier INSEE 2025 (Données 2021) et du diagnostic Habitat réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU (centre de St-Jean-du-Gard).

1. Stratégie territoriale

Le Plan local Habitat a été réalisé à l'échelle d'Alès Agglomération. Il est valide pour la période 2021-2026 cible des actions sur la commune de Saint-Jean-du-Gard, notamment :

- La production de résidences principales : 42

- La réflexion sur la mise en œuvre de dispositifs spécifiques d'amélioration de l'habitat avec état des lieux du parc ancien et perspectives de réhabilitation
- La mise en œuvre du dispositif Denormandie dans l'ancien (depuis la signature de l'ORT), le permis de louer (mis en place depuis le 17 octobre 2024), l'étude pré-opérationnelle à une OPAH (réalisée en 2024), OPAH (en cours de réalisation 2025)
- Plusieurs PIG sont mobilisables sur l'ensemble de l'agglomération dont St-Jean-du-Gard

Dans le cadre de sa labellisation Petite Ville de Demain, St-Jean-du-Gard a validé une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale.

La stratégie de Saint-Jean-du-Gard en matière d'habitat se traduit en 6 orientations stratégiques :

- Améliorer l'habitat en cœur de ville pour répondre aux besoins de la population en termes de logement notamment pour les personnes âgées et les jeunes ménages
- Assurer une répartition équilibrée entre les différents usages, et limiter les effets négatifs du tourisme sur le marché immobilier
- Amplifier la lutte contre la précarité énergétique dans les logements, par le biais de la rénovation énergétique
- Valoriser l'habitat historique en cœur de ville et son cadre urbain pour rendre le marché immobilier et locatif attractif
- Adapter le parc de logements anciens pour répondre à la demande et diminuer la vacance
- Développer une communication autour des enjeux de l'habitat et des dispositifs existants ou à venir

2. Problématiques rencontrées

- Parcours résidentiel existant mais insuffisant : habitat inclusif (Maison du Ruisseau), résidence autonomie, EHPAD => Se rapprocher de Soubeiran pour identifier les listes d'attente
- Coûts élevés pour la mise en location d'un bien : réglementation, diagnostic et travaux éventuels. Immobilier ancien, nécessitant de nombreux travaux.
- Logements sociaux sous condition de ressources : donc une solution non accessible à tous
- Absence d'autres solutions d'habitat
- Logements inadaptés : escaliers
- Logements locatifs : par réseau / connaissance
- Réglementation : pas de possibilité pour le propriétaire d'expulser une personne de 65 ans et plus (A VERIFIER)

3. Besoins exprimés

- > Des logements en centre-ville, proche des commerces et services avec confort thermique et acoustique
- > Des logements de taille réduite (2 à 3 pièces, entre 40 et 70 m²) ; au RDC ou avec ascenseur ; à des prix abordables

II/- Synthèse et pistes d'actions

Issues des réflexions du Conseil Seniors Actifs, de l'état des lieux territorial et du diagnostic participatif

- ❖ Identifier les manques à partir des listes d'attente EHPAD, résidence autonomie, habitat inclusif
- ❖ Travailler sur les solutions à courts termes de type
 - collocation seniors (besoin d'espaces privés, salle de bain, cuisine, sanitaires) donc se rapproche de l'habitat inclusif sans prestation d'animation ;
 - accueil d'un jeune (Lycée hôtelier (LEP), Merlet, La Pradelle) ou professionnel chez l'habitant : quelles modalités ? quelles garanties ? quelles conséquences sur les impôts ?
 - location meublée sur 10 mois : serait-ce une solution ? car certains propriétaires préfèrent louer durant les vacances qu'à l'année.
- ❖ Identifier les freins à la location et accompagner les propriétaires privés : portée à connaissance dispositifs existants
- ❖ Session d'information sur les aides à l'adaptation du logement et autres dispositifs existants (Dans le cadre du permis de louer)
- ❖ Etude autour des bâtis propriété de la commune pour en faire des logements intergénérationnels
- ❖ Communication autour des services du CCAS, la MSP, l'Oustal et tous les partenaires du bien vieillir sur la commune « Guide Seniors Actifs »
- ❖ Guichet unique centralisé pour accompagner dans le parcours résidentiel > Service Habitat Alès Agglomération ? A TESTER (Accompagnement à l'adaptation, à la proposition de collocation, impact sur les impôts,)

Chapitre 2 Habitat

Ce chapitre présente les contributions des participants autour de la thématique de l'habitat, avec un dénominateur commun : la volonté de « rester le plus longtemps possible chez moi ».

Il a été demandé de compléter collectivement trois affirmations



a) Pour me sentir bien dans mon logement, ce qui est important, c'est ...

- Avoir un logement bien isolé (thermique et phonique) pour ne pas trop dépenser
- Pouvoir me déplacer dans mon logement avec des espaces adaptés (salle de bain)
- Me sentir aider en cas de besoin
- Un réseau efficace de services à la personne et de soins (médecins, kinésithérapeutes, infirmiers...)
- Avoir un logement accessible : plein pied ou avec ascenseur
- Avoir un logement adapté à la perte d'autonomie / ergonomie
- Être proche de personnes bienveillantes

Les actions à envisager :

- Session d'information sur les aides à l'adaptation du logement
- Etude autour des bâtis propriété de la commune pour en faire des logements intergénérationnels
- Communication autour des services du CCAS, la MSP, l'Oustal et tous les partenaires du bien vieillir sur la commune « Guide Seniors Actifs »

b) Je serais prêt à changer de logement à condition que ...

- Être plus proche des commerces
- Avoir un logement plus accessible (depuis l'extérieur et à l'intérieur)
- Avoir un logement bien isolé, moins humide
- Être informé des logements libres adaptés (service spécifique proposé par la mairie ou l'Oustal)
- Avoir de l'aide si je dois déménager
- Être aidé dans ma recherche, mon déménagement et les démarches à réaliser

Les actions à envisager :

- Guichet unique centralisé pour accompagner dans le parcours résidentiel

c) Même si mon logement à beaucoup d'avantages, les problèmes principaux que je pourrais y rencontrer en vieillissant sont ...

- Dimensionnement des pièces inadaptés, mobilité dans le logement
- Des facteurs d'électricité trop élevée
- Des difficultés pour payer mon loyer (baisse de revenus)
- Ne pas savoir à qui faire appel en cas de besoin : petits travaux notamment, dépannage
- Le sentiment d'isolement qui peut être pallier par l'accueil d'un jeune (année scolaire ou saison)
- Ne pas me sentir aidé ou utile (système d'échanges).