
Logements adaptés aux personnes âgées dans le Jura bernois

Offre existante, offre en
projet, demande et
mesures d'encouragement

Commission Politique du 3^e âge du Jura bernois

Sur mandat de la

Conférence des maires du Jura bernois et du district de Bienne (CMJB)

Avec le soutien

De la Direction de la Prévoyance Sociale et de la Santé Publique du
canton de Berne (SAP) et de l'Association Régionale Jura-Bienne (ARJB)

Janvier 2012

Auteur:

Daniel Hornung

Collaboration:

Thomas Röthlisberger



IC Infraconsult SA
Eigerstrasse 60
CH-3007 Berne
Tél. +41(0)31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
www.infraconsult.ch
Certifié ISO 9001

Table des matières

Résumé	4
1 Situation initiale, mission	6
2 Offre en logements adaptés aux personnes âgées	8
2.1 Définition des termes employés	8
2.2 Logements adaptés aux personnes âgées et prestations complémentaires	8
2.3 Offre actuelle	9
2.4 Projets et offre future	10
3 Demande de logements adaptés aux personnes âgées	11
3.1 Facteurs de la demande en logements adaptés aux personnes âgées	11
3.2 Demande potentielle	11
4 Bilan de la demande et de l'offre	14
5 Que peuvent faire les communes?	19
5.1 Domaine d'intervention 1: observation du marché	19
5.2 Domaine d'intervention 2: promulgation de prescriptions dans le règlement des constructions de la commune	20
5.3 Domaine d'intervention 3: cession de terrains à bâtir à des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique)	20
5.4 Domaine d'intervention 4: cession d'immeubles pour la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées	21
5.5 Domaine d'intervention 5: collaboration avec des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique) et organisations (œuvrant à la construction de logements d'utilité publique)	22
A1 Annexe 1: Tableaux	23
A2 Annexe 2: Littérature et sources	26

Résumé

La quantité insuffisante de places en EMS et le nombre croissant de personnes âgées engendrent des besoins accrus en logements adaptés aux personnes âgées

Le Jura bernois devrait être confronté dans les prochaines années à un manque de places en établissements médico-sociaux. Cette évolution requiert la création de formes d'habitat dites «intermédiaires» – c'est-à-dire de logements tenant compte de la mobilité réduite des personnes âgées et dont les résident(e)s peuvent recourir à des services pour continuer à vivre de façon autonome à un âge avancé. La Conférence des maires du Jura bernois (CMJB), sur proposition de la Commission de Politique du 3^e âge du Jura bernois, et avec le soutien de la Direction de la Santé publique et de la prévoyance sociale du canton de Berne (SAP) et de l'Association Régionale Jura-Bienne (ARJB), a chargé le bureau IC Infraconsult SA Berne de la présente étude, comportant une mise en regard de l'offre et de la demande potentielle en logements adaptés aux personnes âgées dans le Jura bernois, ainsi que des propositions de mesures d'encouragement des logements adaptés aux personnes âgées.

Le Jura bernois compte à l'heure actuelle 139 logements adaptés et 40 logements protégés (= appartements avec services). Les listes d'attente de plusieurs établissements laissent à penser qu'il existe une demande non satisfaite. Dans tous les trois sous-régions – les anciens districts de Courtelary, de Moutier et de La Neuveville – des projets sont prévus et devraient être réalisés d'ici à 2013. Le nombre de logements adaptés et de logements protégés disponibles passera ainsi à 247 unités (un logement DOMINO est également prévu).

Des évolutions variables dans les sous-régions sont vraisemblables

Une grande partie de ces logements supplémentaires verra le jour dans la sous-région de Moutier, de sorte que la demande devrait y être plus que satisfaite pour un certain temps d'un point de vue purement mathématique. Toutefois, cette offre se composera environ pour moitié de logements adaptés et ce seront surtout les logements protégés qui feront l'objet de la plus forte demande à l'avenir.

Dans la sous-région de Courtelary, les projets d'extension de l'offre connus à l'heure actuelle ne devraient guère couvrir la demande à courte ni à longue échéance. Sur le long terme, il manquera dans cette sous-région entre 55 et 60 unités de logements, notamment de 2 pièces et plus.

D'après les connaissances actuelles, un déficit d'offre portant sur 15 à 20 unités de logements se dessine également dans la sous-région de La Neuveville.

Domaines d'intervention pour les communes

Les communes peuvent agir dans cinq domaines d'intervention afin de garantir à la population âgée des logements adaptés (à des prix modérés):

1. Observation du marché: au travers de contacts réguliers avec des institutions comme Pro Senectute, services sociaux et responsables des logements adaptés et des logements protégés, il convient de dégager les tendances actuelles et de définir l'opportunité de mesures de réalisation. Ce même objectif peut être atteint au moyen d'un sondage auprès des personnes âgées.

2. Promulgation de prescriptions dans le règlement des constructions de la commune: des mesures visant à la construction de logements adaptés aux personnes âgées dans certaines zones à bâtir peuvent encourager l'offre avec des moyens relevant du droit de la planification. Diverses communes, du canton de Berne ou non, disposent déjà de telles prescriptions.
3. Cession de terrain à bâtir: les communes disposant de terrains peuvent les vendre à des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique) ou les céder dans le cadre du droit de superficie. Cette démarche peut être associée à une inscription dans le registre foncier de sorte à indiquer le but prévu pour les parcelles, de sorte à ne pas dépasser les plafonds de loyers des logements pour des prestations complémentaires et de consigner une interdiction de spéculation.
4. Location ou vente d'immeubles: les communes possédant des immeubles adaptés peuvent les louer ou les vendre à des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique) ou à des institutions afin d'y créer une offre de logements adaptés aux personnes âgées.
5. Une offre de logements adaptés aux personnes âgées peut également être créée au moyen d'une collaboration avec des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique) et des organisations (œuvrant à la construction de logements d'utilité publique). Le chapitre 5 du présent rapport mentionne diverses organisations spécialisées dans de telles offres.

1 Situation initiale, mission

Manque prévisible de places en EMS

Le rapport «Planification de la politique du 3^e âge dans le Jura bernois» de janvier 2011 a calculé la demande prévisible de places en EMS dans les sous-régions du Jura bernois jusqu'en 2030 et l'a mise en regard avec l'offre¹. Cette offre, c'est-à-dire les places en établissements médico-sociaux (EMS), doit être approuvée par la Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale du canton de Berne (SAP). Pour le Jura bernois, il existe un contingent de 803 places (effectif en 2010: 755 places).

Une comparaison avec la demande prévisible montre qu'à partir de 2020 au plus tard, il manquera jusqu'à 90 places en EMS dans le Jura bernois, en dépit de la création de places supplémentaires (c'est-à-dire l'épuisement du contingent total de 803 places). Et ce, même si l'on peut s'attendre à ce que la proportion de personnes nécessitant des soins diminue à l'avenir. Un manque de places en EMS se dessine dans les trois sous-régions du Jura bernois (anciens districts de Courtelary, de Moutier et de la Neuveville).

Inventaire en logements adaptés aux personnes âgées, demande, mesures

Au vu de cette situation, la création de solutions d'habitat adaptées pour les personnes âgées, qui doivent s'accommoder de certains problèmes de santé, est plus qu'urgente. L'une des possibilités permettant de créer des formes d'habitat dites intermédiaires (entre le propre logement et l'institution de soins) consiste à construire des logements adaptés aux besoins des personnes âgées.

La Conférence des maires du Jura bernois (CMJB), sur proposition de la Commission de Politique du 3^e âge du Jura bernois, et avec le soutien de la Direction de la Santé publique et de la prévoyance sociale du canton de Berne (SAP) et de l'Association Régionale Jura-Bienne (ARJB), a chargé le bureau IC Infraconsult SA Berne de la présente étude. Celle-ci comprend trois parties, soit

- un inventaire des logements adaptés, logements protégés et logements DOMINO dans le Jura bernois. Cet inventaire porte tant sur les logements existants que sur ceux prévus;
- la détermination de la demande future en logements adaptés aux personnes âgées et la mise en regard avec l'offre;
- la formulation de mesures pour l'encouragement des logements adaptés aux personnes âgées dans les communes.

Enquête auprès des communes et institutions qui proposent des logements

L'offre existante et prévue en logements adaptés aux personnes âgées a été recensée à l'aide d'un sondage réalisé à l'automne 2011. Les communes du Jura bernois (sauf Bienne et Evilard) ont reçu deux questionnaires, l'un adressé à la commune elle-même et l'autre aux institutions proposant des logements adaptés aux personnes âgées dans la zone communale et/ou qui prévoient une offre correspondante. 48 des 49 communes contactées ont retourné ce formulaire complété et fait parvenir les docu-

¹ Cf. Commission politique du 3^e âge du Jura bernois, Planification de la politique du 3^e âge dans le Jura bernois, Tavannes 2011.

ments correspondants aux institutions de leur zone.² 15 institutions ont répondu à l'enquête, toutes ne proposant pas ou ne prévoyant pas de(s) logements adaptés aux personnes âgées. Que les personnes ayant participé à ce sondage soient ici chaleureusement remerciées.

² Une petite commune n'a pas répondu à l'enquête.

2 Offre en logements adaptés aux personnes âgées

2.1 Définition des termes employés

Logements adaptés

Les **logements adaptés** sont des logements sans barrières architecturales, bien accessibles aux personnes à mobilité réduite ou handicapées. Ils se caractérisent par une absence de seuils, une largeur minimale des couloirs et des portes, une hauteur des plans de travail de la cuisine adaptés à la position assise, etc.

Logements protégés = appartements avec services

Les **logements protégés** sont des logements adaptés (comprenant en général 2 ou 3 pièces) pour lesquels des services sont proposés, tels que système d'alarme, nettoyage, service de repas à domicile, prestation de veille, etc. Les logements protégés devraient si possible être situés à proximité des infrastructures villageoises.

Les logements protégés sont également désignés par le terme «**d'appartements avec services**» (Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale du canton de Berne, 2011, p. 36).

Logements DOMINO

Un **logement DOMINO** («DOMIcile Nouvelle Option») se compose d'un grand appartement (adapté aux personnes à mobilité réduite) pour 4 à 6 colocataires qui disposent chacun d'une chambre individuelle (et éventuellement d'une salle de bain et/ou cuisine). Salon, salle à manger et/ou d'autres pièces sont utilisés en commun. Une auxiliaire de vie est présente quelques heures par semaine.

2.2 Logements adaptés aux personnes âgées et prestations complémentaires

Fondamentalement, des logements adaptés aux personnes âgées sont proposés sur le marché et peuvent être loués par tous. Pour les bénéficiaires de prestations complémentaires, les conditions-cadres suivantes s'appliquent toutefois:

Logements loués

Le loyer mensuel brut d'un logement (adapté) y compris les frais accessoires y relatifs ne doit pas dépasser 1100 CHF pour un ménage d'une personne (couples: 1250 CHF; valable en 2011 et 2012).

Appartements avec services

Un appartement avec services ou un logement protégé doit être affilié à un EMS et l'EMS doit disposer d'un permis d'exploitation conforme à l'Ordonnance sur les Foyers. Un système d'alarme doit être installé, les habitant(e)s des appartements doivent être en possession d'une attestation de tarif pour le degré de soins 0, le passage aux soins stationnaires doit être possible et les repas et le nettoyage doivent être compris dans la taxe. Les dépenses facturables ne peuvent pas dépasser 115 CHF par jour.³

³ Ce règlement s'applique jusqu'à fin 2012. A partir de 2013, les différentes composantes des appartements avec services seront financées de manière modulaire, en fonction des besoins individuels (Association Bernoise des établissements médico-sociaux, 2011 ; SAP, 2011, p. 36).

2.3 Offre actuelle

179 logements adaptés et protégés dans le Jura bernois

A l'automne 2011, le Jura bernois proposait 139 logements adaptés et 40 logements protégés. Aucun logement DOMINO n'était déclaré. Les 179 logements adaptés aux personnes âgées se ventilent comme suit entre les trois sous-régions (détails cf. tableau A-1 dans l'annexe 1).

Sous-région de Courtelary

Sous-région de Courtelary: 63 logements adaptés, dont 27 d'une pièce, 32 de deux pièces et 4 de trois pièces et plus. L'offre se concentre sur les régions de **Saint-Imier** (28 logements) et **Tramelan** (35 logements, dont 7 inoccupés et à louer au moment de l'enquête). A Tramelan, 16 logements sont exploités par la caisse de retraite de l'hôpital du Jura bernois et 19 logements par la Fondation des Lovières. Tous les 35 logements adaptés se trouvent dans le voisinage de l'EMS des Lovières qui propose également des repas à domicile. D'autres services peuvent être obtenus auprès du Service d'aide et de maintien à domicile qui se situe dans l'immeuble des logements adaptés de la Fondation des Lovières. Les 35 logements en question ont été déclarés « logements adaptés », mais leur caractère correspond davantage à celui des « logements protégés ». Comme un système d'alarme fait défaut, ils ne peuvent toutefois pas être loués aux conditions applicables aux prestations complémentaires en tant que « appartements avec services » (cf. chapitre 2.1).

La sous-région de Courtelary ne propose pas de logements protégés au sens strict.

Les 56 logements adaptés (et loués) de la sous-région de Courtelary sont occupés par 62 personnes. Aucune des institutions interrogées n'a fait part d'une liste d'attente.

Sous-région de Moutier

Dans la **sous-région de Moutier**, on recense une offre de **54 logements adaptés et de 40 logements protégés**. La majorité des logements comprend 2 pièces et plus et correspond ainsi plutôt à la tendance actuelle de la demande, qui ne porte qu'en petite partie sur des logements d'une pièce. L'offre se répartit sur les zones de **Moutier/Crémines** (au total 53 logements) et **Malleray/Reconvilier** (41 logements). Les 40 logements protégés se trouvent tous dans la zone de Moutier/Crémines ; ils remplissent les conditions applicables aux prestations complémentaires. Les 94 logements adaptés et protégés sont habités par 121 personnes.

Trois des quatre institutions de la sous-région de Moutier qui proposent des logements adaptés aux personnes âgées indiquent qu'elles tiennent une liste d'attente – signe qu'il existe manifestement une demande non satisfaite.

Sous-région de La Neuveville

A La Neuveville, on compte **22 logements adaptés**, dont 20 de deux pièces et 2 de trois pièces. A la date de rédaction de ce document, il n'est pas (encore) proposé de services spéciaux aux résident(e)s. Une offre de ce type est prévue pour 2012, par l'introduction de services pour les 22 logements adaptés existants. Il existera de ce fait une offre de logements protégés.

Les 22 logements sont habités par 24 personnes. Il existe une liste d'attente pour ces logements (à l'automne 2011, elle comptait 5 personnes). Dans cette sous-région également, il existe donc une demande non satisfaite.

2.4 Projets et offre future

Offre prévue

Trois institutions prévoient une extension de l'offre de logement pour les personnes âgées dans le Jura bernois. A Saint-Imier (sous-région de Courtelary), 9 logements protégés assortis d'une offre complète de services devraient voir le jour en 2013. Cette même année également, 25 logements adaptés et un logement DOMINO devraient être construits à Moutier et 34 logements protégés à Reconvilier. A La Neuveville, les 22 logements adaptés devraient être transformés en logements protégés en 2012, comme cela a déjà été dit. Pour le Jura bernois dans son ensemble, il est donc prévu que 142 logements adaptés et 105 logements protégés soient disponibles dans quelques années. La répartition est la suivante en fonction des sous-régions:

L'offre augmente de 179 à 247 logements adaptés et logements protégés

Offre en logements adaptés et logements protégés à partir de 2013

	Logements adaptés et protégés	Logements adaptés	Logements protégés
Jura bernois	247	142	105
Sous-régions de:			
Courtelary	72	63	9
Moutier [1]	153	79	74
La Neuveville	22	-	22

[1] Plus un logement DOMINO de 6 pièces

Sur les 247 logements adaptés et logements protégés au total, 52 (20 %) auront 1 pièce et 1 pièce et demie, 195 auront 2 pièces et plus.

3 Demande de logements adaptés aux personnes âgées

3.1 Facteurs de la demande en logements adaptés aux personnes âgées

Peu d'études se sont penchées sur les facteurs des besoins en logements adaptés aux personnes âgées. Selon des sondages réalisés auprès de personnes âgées, ce sont les raisons suivantes qui incitent les seniors à déménager pour un logement adapté (F. Höpflinger, 2009, et W. Saup, 2001):

- **Âge:** selon une étude allemande, la majorité des personnes étaient âgées de 75 ans ou plus lors de leur déménagement pour un logement adapté aux personnes âgées. Une grande partie de ces personnes vivaient déjà dans un ménage d'une personne avant de déménager. Les moins de 70 ans ne représentaient qu'environ 10% des personnes qui déménageaient.
- **Etat de santé:** le changement pour un logement adapté aux personnes âgées ou une forme de logement protégé a souvent lieu lorsqu'il existe des problèmes de santé durables et que des activités telles que préparer les repas, faire les courses, se nourrir, s'habiller, etc. ne peuvent plus être exécutées de façon autonome.
- Dans bien des cas, la **forme d'habitat existant jusque-là** est une raison incitant à déménager pour un logement adapté aux personnes âgées. Une maison individuelle de (trop) grande taille, év. avec un jardin, peut inciter à déménager dans un logement adapté.

La demande en logements adaptés aux personnes âgées qui apparaît effectivement sur le marché dépend notamment aussi de l'offre concrète. L'emplacement, la dimension du logement, les services proposés et les prix des logements adaptés aux personnes âgées influent également sur l'ampleur de la demande. Enfin, il importe de savoir s'il existe d'autres offres pour les personnes âgées et lesquelles, par exemple l'ASAD ou bien encore offre de places en EMS.

Tous les facteurs cités ici ne peuvent être quantifiés avec précision. Il est malgré tout possible d'estimer la **demande potentielle** en logements adaptés et protégés. Pour cette opération, nous ne faisons pas de distinction entre ces deux formes de logements.

3.2 Demande potentielle

La demande potentielle en logements adaptés aux personnes âgées est déterminée en plusieurs étapes et séparément pour les trois sous-régions.

Personnes vivant dans un ménage privé

Nous prenons pour base de calcul l'évolution des personnes de 65 ans et plus vivant dans un ménage privé. Nous nous appuyons ici sur les projections régionalisées de l'évolution démographique du canton de Berne (Conférence des statistiques du canton de Berne, 2008) tout comme sur la

planification de la politique du 3^e âge dans le Jura bernois (Commission Politique du 3^e âge du Jura bernois, 2011). Ce dernier document indique le nombre de personnes âgées vivant en EMS; le nombre de personnes vivant dans un ménage privé s'obtient alors en soustrayant au nombre total de personnes le nombre de personnes en EMS. Les calculs reposent ici sur les scénarios «moyen» et «haut» des projections démographiques, le scénario «haut» semblant aujourd'hui le plus probable.

Les bases de données citées tiennent compte du fait qu'en raison du contingentement, près de 90 places en EMS manqueraient dans le Jura bernois en 2030 et que le nombre de personnes âgées vivant dans un ménage privé allait donc augmenter plus fortement.

Nombre de personnes devant s'accommoder de restrictions dans les activités de base de la vie quotidienne

Comme cela a déjà été dit, la décision d'emménager dans un logement adapté aux personnes âgées est souvent prise lorsque des restrictions physiques apparaissent et que les activités quotidiennes ne peuvent plus être accomplies de façon autonome. Selon les résultats de l'Enquête suisse de la santé 2007, près de 6 % des personnes âgées de 65 à 74 ans et 16 % des personnes âgées de 75 ans et plus (vivant dans un ménage privé) doivent s'accommoder de restrictions dans les activités de base de la vie quotidienne (Office fédéral de la statistique, 2010). Nous appliquons les chiffres mentionnés aux personnes âgées vivant en ménage privé dans le Jura bernois et déterminons ainsi la demande potentielle en logements adaptés aux personnes qui ne peuvent plus accomplir toutes les activités de base de la vie quotidienne de façon autonome (mais encore une partie).

Toutes les personnes âgées vivant dans un ménage privé et s'accommodant de limitations dans les activités de base de la vie quotidienne ne voudront pas ou ne pourront pas déménager dans un logement adapté aux personnes âgées. En nous appuyant sur une étude réalisée dans le cadre de l'Age Report 2009, nous partons du principe que 31% de ce groupe de personnes souhaiteront habiter dans un logement adapté à leur âge et pourront donc être considérés comme des demandeurs potentiels de logements adaptés et logements protégés (F. Höpflinger, 2009, p. 132).

Le nombre de *logements* demandés dépend de la question de savoir si les demandeurs potentiels vivent dans un ménage d'une ou de plusieurs personnes. On peut supposer que pour chaque personne vivant dans un ménage d'une personne et pour 2 personnes vivant dans un ménage de plusieurs personnes, un logement adapté ou un logement protégé sera demandé.⁴ Près d'un tiers des ménages de 1 personne souhaite un logement adapté ou logement protégé possédant 1 ou 1 pièce et demie. Les autres demandent des logements de 2 pièces et plus (D. Hornung, 2010; D. Hornung, 2011).

Une demande non satisfaite actuelle de 20 logements

Sur la base de ces hypothèses, on obtient par le calcul pour le Jura bernois **une demande potentielle de 198, soit près de 200 logements adaptés**

⁴ Le nombre de personnes âgées vivant dans des ménages de 1 personne par rapport à ceux de plusieurs personnes varie en fonction de la classe d'âge entre 22 % et 78 % pour les 65-69 ans, et 57 % et 43 % pour les plus de 89 ans. Les bases de ces rapports sont fournies par le recensement fédéral de la population 2000.

ou logements protégés (situation fin 2010). Comme nous nous rapportons, pour ces estimations de la demande, aux personnes ayant des problèmes de santé, **la majeure partie de la demande devrait porter sur des logements protégés. Cela permet aussi de parvenir à la décharge souhaitée des établissements stationnaires, qui ne devraient plus à l'avenir accueillir de personnes ayant de faibles besoins de soins (degré de soins 0 à 2)** (SAP, 2011, p. 50 f.).

Au regard de l'offre existante actuelle de 179 unités de logement, ces chiffres signifient une **demande non satisfaite d'environ 20 logements**. L'existence d'une telle demande insatisfaite en logements adaptés aux personnes âgées dans le Jura bernois semble confirmée par le fait que de nombreuses institutions disposent de listes d'attente (cf. chap. 2.2).

La demande potentielle augmente pour atteindre 300 logements

Selon les hypothèses susmentionnées, la demande potentielle en logements adaptés et logements protégés augmentera pour se situer à 230-240 unités en 2020 et 275-300 unités en 2030, les valeurs supérieures étant les plus probables.

4 Bilan de la demande et de l'offre

Un manque de 50-60 logements adaptés aux personnes âgées attendu en 2030

Si la demande insatisfaite est aujourd'hui d'environ 20 logements adaptés aux personnes âgées dans le Jura bernois, ce manque devrait disparaître dans quelques années, puisque l'on sait qu'à la date de rédaction de ce texte, 68 logements sont en projet. En 2020, l'offre et la demande devraient être à peu près en équilibre au niveau des chiffres. Mais faute d'offres supplémentaires, il devrait manquer en 2030 entre 50 et 60 logements adaptés aux personnes âgées dans tout le Jura bernois (cf. illustration 1, en haut et tableau 1.1).

Les logements adaptés aux personnes âgées devraient si possible se situer à proximité de l'ancien domicile de la personne âgée, ce qui permettra aux individus concernés de rester dans leur environnement familial et de conserver au maximum leurs attaches sociales. Pour les bénéficiaires de prestations complémentaires, il doit également exister une offre suffisante de logements satisfaisant aux conditions applicables (cf. chapitre 2.2).

Un examen nuancé des trois sous-régions révèle que la situation n'est pas identique partout.

Tableau 1.1:

Jura bernois : Offre et demande de logements adaptés/protégés/DOMINO
chiffres obtenus sur la base du modèle de prévisions ; à arrondir pour l'interprétation

	Logem. adaptés et prot.			Logements adaptés			Logements protégées			Logem. Domino
	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	
Année 2010/2011										
Offre	179	43	136	139	33	106	40	10	30	
Demande	198	37	161							
Différence	-19	6	-25							
Prévisions scénario démographique haut										
Année 2020										
Offre	247	52	195	142	33	109	105	19	86	1
Demande	240	46	194							
Différence	7	6	1							
Année 2030										
Offre	247	52	195	142	33	109	105	19	86	1
Demande	302	58	244							
Différence	-55	-6	-49							
Prévisions scénario démographique moyen										
Année 2020										
Offre	247	52	195	142	33	109	105	19	86	1
Demande	231	44	187							
Différence	16	8	8							
Année 2030										
Offre	247	52	195	142	33	109	105	19	86	1
Demande	276	53	224							
Différence	-29	-1	-29							

Sous-région de Courtelary: à long terme, une demande potentielle non satisfaite de 55-60 loge-

Dans la **sous-région de Courtelary**, la demande en logements adaptés aux personnes âgées devrait passer de 90 à 130 unités en 2030 (cf. tab. 1.2). D'après ce que l'on sait actuellement, il faut s'attendre à une extension de l'offre à 72 logements, dont la majeure partie sous forme de logements

ments, tendance à un nombre trop important de logements de 1 pièce

adaptés, pour lesquels la fourniture de services est toutefois en partie assurée. Selon les chiffres calculés, il existera **une demande potentielle non satisfaite d'environ 30 logements en 2020, et d'environ 55-60 logements en 2030**. D'un point de vue structurel également, on peut s'attendre à un déséquilibre. Il **manquera ainsi surtout des grands logements de 2 pièces et plus**, tandis que les logements existants de 1 pièce auront tendance à être excédentaires.

Dans la sous-région de Courtelary, **l'offre de logements pour personnes âgées devrait donc être augmentée de 30 logements au cours des prochaines années**, de préférence des logements protégés comptant 2 pièces et plus ou des logements DOMINO.

Tableau 1.2:
Sous-région de Courtelary : Offre et demande de logements adaptés/protégés/DOMINO
chiffres obtenus sur la base du modèle de prévisions ; à arrondir pour l'interprétation

	Logem. adaptés et prot.			Logements adaptés			Logements protégées			Logem. Domino
	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	
Année 2010/2011										
Offre	63	27	36	63	27	36				
Demande	87	16	71							
Différence	-24	11	-35							
Prévisions scénario démographique haut										
Année 2020										
Offre	72	36	36	63	27	36	9	9		
Demande	104	20	84							
Différence	-32	16	-48							
Année 2030										
Offre	72	36	36	63	27	36	9	9		
Demande	129	25	105							
Différence	-57	11	-69							
Prévisions scénario démographique moyen										
Année 2020										
Offre	72	36	36	63	27	36	9	9		
Demande	100	19	81							
Différence	-28	17	-45							
Année 2030										
Offre	72	36	36	63	27	36	9	9		
Demande	119	23	96							
Différence	-47	13	-60							

Sous-région de Moutier: des projets de grande ampleur pourraient conduire à une offre excédentaire

Dans la **sous-région de Moutier**, l'offre et la demande sont actuellement en équilibre (mais il existe des listes d'attente, notamment pour des logements protégés). La demande potentielle devrait passer de 95 actuellement à env. 105 logements d'ici 2020 et à 135 logements d'ici 2030 (cf. tab. 1.3). De même, l'offre va nettement évoluer, comme le montrent les projets connus actuellement. Dans quelques années seulement, plus de 150 logements adaptés aux personnes âgées devraient arriver sur le marché, composés pour moitié de logements adaptés et de logements protégés. De plus, un logement DOMINO est prévu. D'un point de vue purement **mathématique**, **l'offre devrait ainsi dépasser la demande escomptée de quelque 50 unités à moyen terme, et encore de 20 unités à long terme**. De plus, on peut s'attendre à des **disparités structurelles**. En effet, les

personnes âgées auront tendance à demander davantage de logements protégés ou de logements DOMINO à l'avenir. Et ceux-ci ne couvrent qu'à peu près la moitié de la demande attendue. Il pourrait donc arriver qu'en cas d'offre généralement suffisante en logements adaptés aux personnes âgées, il soit plus difficile de louer les logements adaptés existants.

Dans la sous-région de Moutier, la **situation devrait si possible être surveillée en continu, de concert avec les différents prestataires de logements adaptés aux personnes âgées**. Si l'excédent de logements adaptés se confirme, plusieurs possibilités d'actions sont envisageables:

1. **transformation de logements adaptés en logements protégés** en introduisant des services complémentaires.
2. **location de logements adaptés à des personnes (âgées)** qui ne doivent pas s'accommoder de restrictions dues à des problèmes de santé.
3. **location de logements à des personnes âgées** qui ne trouvent pas de logement adapté dans la **sous-région de Courtelary** et qui sont disposées à ou capables de transférer leur lieu d'habitation dans la sous-région de Moutier. Cela devrait notamment être le cas lorsque des parents habitent dans cette partie du Jura bernois.
4. **location d'une partie des logements à des personnes plus jeunes**, ce qui contribuerait à la mixité souhaitée de différentes classes sociales.

Les possibilités susmentionnées peuvent être mises en œuvre individuellement ou combinées.

Tableau 1.3:

Sous-région de Moutier : Offre et demande de logements adaptés/protégés/DOMINO
chiffres obtenus sur la base du modèle de prévisions ; à arrondir pour l'interprétation

	Logem. adaptés et prot.			Logements adaptés			Logements protégés			Logem. Domino
	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	
Année 2010/2011										
Offre	94	16	78	54	6	48	40	10	30	
Demande	88	17	72							
Différence	6	-1	6							
Prévisions scénario démographique haut										
Année 2020										
Offre	153	16	137	79	6	73	74	10	64	1
Demande	106	20	86							
Différence	47	-4	51							
Année 2030										
Offre	153	16	137	79	6	73	74	10	64	1
Demande	135	26	109							
Différence	18	-10	28							
Prévisions scénario démographique moyen										
Année 2020										
Offre	153	16	137	79	6	73	74	10	64	1
Demande	102	19	83							
Différence	51	-3	54							
Année 2030										
Offre	153	16	137	79	6	73	74	10	64	1
Demande	123	23	100							
Différence	30	-7	37							

Sous-région de La Neuveville: demande potentielle non satisfaite de 10-15 logements

Dans la **sous-région de La Neuveville**, il existe actuellement une liste d'attente de 5 personnes. Aucun projet d'extension numérique de l'offre n'est connu pour le moment. La demande potentielle devrait augmenter à près de 30 logements en 2020 et près de 40 logements en 2030. Il devrait donc apparaître une **demande potentielle non satisfaite de 10 logements protégés** à moyen terme, **et de 15-20** à long terme. A l'heure actuelle, aucun logement adapté aux personnes âgées de 1 ou 1 pièce et demie n'est proposé. Il est possible qu'il apparaisse des besoins dans cette catégorie de logements – même si le nombre reste modeste.

Comme dans la sous-région de Courtelary, la zone de **La Neuveville devrait aussi augmenter son offre en logements protégés et/ou DOMINO.**

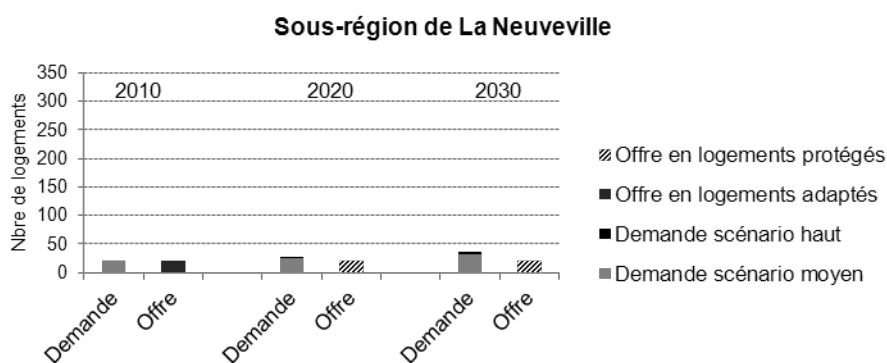
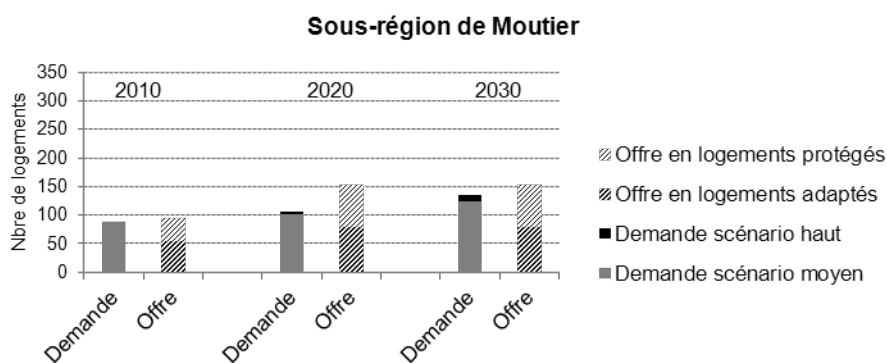
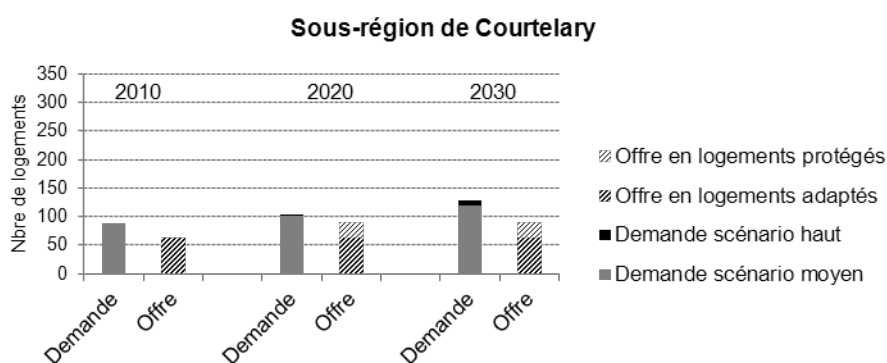
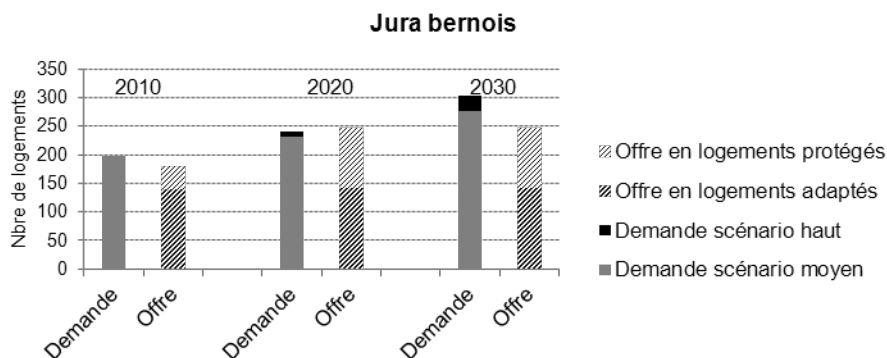
Tableau 1.4:

Sous-région de La Neuveville : Offre et demande de logements adaptés/protégés/DOMINO chiffres obtenus sur la base du modèle de prévisions ; à arrondir pour l'interprétation

	Logem. adaptés et prot.			Logements adaptés			Logements protégées			Logem. Domino
	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	En tout	1 et 1.5 p.	2+ pièces	
Année 2010/2011										
Offre	22		22	22		22				
Demande	23	4	19							
Différence	-1	-4	3							
Prévisions scénario démographique haut										
Année 2020										
Offre	22		22				22			22
Demande	29	6	24							
Différence	-7	-6	-2							
Année 2030										
Offre	22		22				22			22
Demande	38	7	30							
Différence	-16	-7	-8							
Prévisions scénario démographique moyen										
Année 2020										
Offre	22		22				22			22
Demande	28	5	23							
Différence	-6	-5	-1							
Année 2030										
Offre	22		22				22			22
Demande	34	7	28							
Différence	-12	-7	-6							

Illustration 1

Offre et demande de logements adaptés et logements protégés selon sous-région



5 Que peuvent faire les communes?

En principe, la réalisation et l'exploitation de logements adaptés aux personnes âgées relèvent du marché libre du logement. Toutefois, les communes peuvent contribuer à proposer une offre optimale aux seniors, qui réponde aussi en partie aux conditions applicables aux bénéficiaires de prestations complémentaires. Le rapport sur la politique du 3^e âge du canton de Berne consigne en effet que les communes, dans le cadre de l'aménagement de leur territoire, doivent réunir les conditions de sorte à offrir des possibilités d'habitat aux personnes âgées, entre le logement à domicile et le placement en EMS (SAP, 2011, p. 36). Compte tenu de l'évolution qui se dessine dans le Jura bernois, il apparaît en outre d'autres possibilités, notamment par la cession de terrains et d'immeubles. Une récapitulation des parcelles et des immeubles communaux des communes du Jura bernois, tout comme des révisions en cours de l'aménagement du territoire, figure dans le tableau A-3 de l'annexe 1.

Les paragraphes ci-après ont pour ambition de présenter 5 domaines d'intervention dans lesquels les communes peuvent agir dans le domaine de l'habitat pour les personnes âgées.

5.1 Domaine d'intervention 1: observation du marché

Objet

Les précédents chapitres ont indiqué quelles évolutions pouvaient être escomptées dans les différentes zones du Jura bernois. Au plan local, ces tendances doivent si possible être affinées comme suit.

- Entretien de contacts réguliers avec des institutions s'occupant de personnes âgées et proposant des logements pour celles-ci (Pro Senectute, services sociaux, responsables des logements adaptés et des logements protégés), recensement de la situation concernant les besoins de logements adaptés aux personnes âgées dans la commune.
- Si l'offre est suffisante: pas d'autres démarches dans un premier temps, continuer à entretenir des contacts réguliers.
- Si des besoins non satisfaits sont prévisibles: clarifications détaillées, p. ex. sous la forme de sondages auprès des seniors concernant les besoins en logements adaptés aux personnes âgées (type et taille de logement, services complémentaires, date souhaitée). La réalisation d'offres peut être soutenue par les domaines d'intervention 2 à 5.

Concerne

Toutes les communes, en particulier les grandes (à partir de 1000 habitants environ)

5.2 Domaine d'intervention 2: promulgation de prescriptions dans le règlement des constructions de la commune

Objet

La promulgation de prescriptions dans le règlement des constructions de la commune peut créer les conditions nécessaires à la construction de logements adaptés aux personnes âgées. Plusieurs communes du canton de Berne ont déjà promulgué de telles prescriptions, qui renvoient généralement à des zones à planification obligatoire.

Exemples:

- «Par la construction de Vorderdorf, des formes d'habitat adaptées aux personnes âgées et aux handicapés doivent être encouragées. La part de logements adaptés aux personnes âgées et aux handicapés doit être définie dans le cadre de l'élaboration du plan de quartier» (Art. 47 règlement des constructions de la commune de Wichtrach).
- Prescription pour l'utilisation dans une zone à planification obligatoire: «Deux tiers au total de la surface brute de plancher réalisée doivent servir à l'habitat, dont la moitié dans des logements d'une à trois pièces adaptés aux personnes âgées et équipés» (Règlement des constructions de la commune de Belp).

Les prescriptions relatives à la construction de logements adaptés aux personnes âgées peuvent également porter sur des zones se superposant aux zones à bâtir. Un tel règlement est notamment pratiqué par la ville de Zoug, qui encourage par ce biais la construction de logements d'utilité publique. De telles prescriptions peuvent toutefois aussi être prises pour des logements adaptés aux personnes âgées. Le règlement sur les constructions de la ville de Zoug stipule la disposition suivante: «La zone destinée à la construction de logements à loyer ou à prix modérés se superpose à une zone d'habitation ou d'activité. Dans cette zone, 50 % au moins de la surface de plancher à comptabiliser sont à réserver à la construction de logements à loyer ou à prix modérés» (Association suisse pour l'aménagement national, 2010, p. 26).

Les prescriptions dans les règlements communaux sur les constructions seront de préférence mises en place dans le cadre d'une révision de l'aménagement local.

Concerne

Toutes les communes et en particulier les communes dans lesquelles une révision de l'aménagement local est prévue dans les temps à venir ou est en cours d'élaboration, soit les communes suivantes: Bévillard, Champoz, Cormoret, Diesse, Lamboing, Nods, Orvin, Reconvilier, Saicourt, Saules, Sonvilier, Sornetan.

5.3 Domaine d'intervention 3: cession de terrains à bâtir à des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique)

Objet

Les communes possédant des terrains à bâtir peuvent les vendre à des sociétés construisant des logements (d'utilité publique) ou les céder dans le

cadre du droit de superficie. Des dispositions peuvent alors être ajoutées au contrat du droit de superficie ou au contrat de vente, selon lesquelles un nombre défini de logements adaptés ou protégés doit être réalisé; ou toute la parcelle doit être dotée de tels logements. Il est alors également possible de fixer des plafonds des loyers (par exemple pour respecter les règles en la matière applicables aux prestations complémentaires) et de consigner une interdiction de spéculation, qui seront alors mentionnés dans le registre foncier.

Les parcelles concernées doivent se situer dans le centre ou à proximité du centre de la commune et être desservies par les transports publics. Au vu des besoins en logements protégés, la création d'une offre de services (service de première urgence, aide et soins, repas chauds etc.) doit être assurée par une organisation de l'ASAD, d'un EMS ou autre organisation.

Peuvent être bénéficiaires du droit de superficie ou acheteurs les coopératives, sociétés anonymes d'utilité publique, fondations, associations de communes, etc. (cf. domaine d'intervention 5)

Concerne

En particulier les communes des sous-régions de Courtelary et de La Neuveville, dans lesquelles des besoins non couverts de logements adaptés aux personnes âgées se dessinent. Tramelan et Corgémont disposent selon l'enquête de terrains communaux, ou se trouvant en possession du canton, sur lesquels peuvent être construits des logements adaptés aux personnes âgées.

Dans la sous-région de Moutier, les communes de Malleray et de Tavannes ont des terrains pouvant être utilisés à cette fin. Avant de prévoir une construction, il convient toutefois de procéder à une clarification de la situation d'approvisionnement de sorte à éviter un excédent de l'offre.

5.4 Domaine d'intervention 4: cession d'immeubles pour la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées

Objet

Les communes qui possèdent des immeubles adaptés peuvent les louer ou les vendre à des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique) ou à des institutions afin de créer dans ces immeubles une offre de logements adaptés, logements protégés ou logements DOMINO (qui respecte en partie ou en totalité les plafonds de loyers pour les prestations complémentaires). L'exploitation de tels logements peut également être assurée par la commune elle-même.

Les immeubles doivent si possible se situer dans le centre ou à proximité du centre de la commune et être desservis par les transports publics. Il appartient de s'assurer au moyen du contrat de bail ou de vente que des services seront proposés (cf. domaine d'intervention 3).

Concerne

En particulier les communes des sous-régions de Courtelary et de La Neuveville, dans lesquelles des besoins non satisfaits en logements adaptés aux personnes âgées se dessinent. Dans la commune de Saint-Imier,

un projet est actuellement en cours.

Dans la sous-région de Moutier, les communes de Belprahon et de Tavannes disposent d'immeubles adaptés. Avant la réalisation de projets concrets, il appartient de clarifier la situation d'approvisionnement dans cette sous-région afin d'éviter un excédent de l'offre.

5.5 Domaine d'intervention 5: collaboration avec des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique) et organisations (œuvrant à la construction de logements d'utilité publique)

Objet

Les communes peuvent prendre l'initiative et créer une offre de logements adaptés, logements protégés ou logements DOMINO en collaboration avec des maîtres d'ouvrage (d'utilité publique). De tels maîtres d'ouvrage peuvent être:

- des EMS domiciliés dans la commune ou la région
- des organisations faitières de la construction de logement d'utilité publique, p. ex.
 - l'association suisse pour l'habitat, section romande (<http://www.ash-romande.ch/>)
 - l'association des coopératives de construction (« Wohnen Schweiz »); <http://www.wohnen-schweiz.ch>. Cette organisation opérant principalement en Suisse centrale gère un centre de compétence «Wohnen im Alter» qui soutient les coopératives de construction locales ou régionales dans leur organisation;
 - «Zukunftswohnen-Netz», plateforme d'offres de prestations, qui conseille les coopératives dans la réalisation de formes d'habitat destinées aux personnes âgées (<http://www.zukunftswohnen-netz.ch>; également en français).
- des organisations se consacrant aux thèmes se rapportant aux personnes âgées, telles que Pro Senectute Arc jurassien, qui dispose notamment d'un service pour promouvoir la création de logements DOMINO (<http://www.arcjurassien.pro-senectute.ch/cours-formation/personnes/agees/appartements-domino.html>).
- des fondations ou des sociétés privées construisant et exploitant des logements adaptés aux personnes âgées (p. ex. Senevita, Seniocare, Tertianum; organisations qui opéraient jusqu'ici en suisse alémanique).

Concerne

En particulier les communes des sous-régions de Courtelary et de La Neuveville, dans lesquelles se dessinent des besoins non satisfaits en logements adaptés aux personnes âgées.

Tableau A-2: Offre en projet de logements adaptés et de logements protégés, état automne 2011

	Commune	Institution	Logements adaptés					Logements protégés					Etat d'avancement du projet					Prestations de services envisagées par le responsable du projet																								
			1 et 1,5 pièce	2 et 2,5 pièces	3 et 3,5 pièces	4 et 4,5 pièces	En tout	1 et 1,5 pièce	2 et 2,5 pièces	3 et 3,5 pièces	4 et 4,5 pièces	En tout	Logements DOMINO	Intention	Planification en cours	Planification accomplie	En phase de réalisation	Année de réalisation prévue	Serv. de première urgence 24h/24	Aide et soins	Nettoyage	Blanchisserie	Service de repas à domicile	Offre de transport	Prestation de veille	Prestation de permanence	Autres															
	433	St-Imier	Colonie habitation "Plein Soleil"																																							
	443	St-Imier	Home les Lauriers					9				9			X		2013		x	x	x			x	x	x	x										Restaurant					
	722	Tramelan	Caisse de retraite l'HJB																																							
	696	Tramelan	Fondation les Lovières																																							
	691	Crémines	Résidence les Aliziers																																							
	725	Malleray	Coopérative Dynamic Habitat																																							
	441	Moutier	Fondation Clair-Logis							25		25		1	X	X	2013	x		x	x																x	Animations				
	704	Reconvilier	Fondation Petit-Marais																																							
	442	Reconvilier	Merse Immobiliers SA / La Colline							22	12	34			X		2013	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x															
	706	La Neuveville	Fondation Appartements des Vignolans [1]							20	2	22			X		2012	x	x	x	x	x	x																			
		Jura bernois								25		25	9	42	14	65	1																									
		Sous-régions																																								
		Courtelay										9				9																										
		Moutier								25		25			22	12	34	1																								
		La Neuveville										20	2	22																												

[1] Transformation d'un nombre égal de logements adaptés en logements protégés.

Tableau A-3: Immeubles et terrains en possession des communes; révision des plans d'aménagement local dans des communes (sept. 2011)

	Cmne possède immeuble(s) apte(s) à l'aménagement de logem. adaptés, protégés ou DOMINO	Nombre de logements (2 pièces) dans les immeubles (environ)	Année de réalisation possible	Cmne possède des terrains aptes à la construction de logem. adaptés, protégés ou DOMINO	Nombre de logements (2 pièces) dans les immeubles (environ)	Révision du plan d'aménagement local				Remarques
						oui, révision devrait commencer dans les 3 années à venir	oui, révision en cours	oui, révision en phase de consultation publique	oui, la révision en phase de mise à l'enquête auprès du canton	
Corgémont				x	30				x	Le canton est propriétaire d'une surface et il a donné son accord de vendre le terrain à la commune si elle veut
Cormoret						x				
Orvin							x			
Péry								x		
Sonvilier						x				
St-Imier	x	10	-							Un mandat a été donné à un architecte pour réaliser un concept d'appartements protégés dans un immeuble appartenant à un privé en concertation avec celui-ci
Tramelan				x					x	
Belprahon	x	4	-							
Bévilard						x				
Champoz							x			
Malleray				x						Avant-projet sera étudié en 2012.
Reconvilier							x			
Saicourt						x				
Saules						x				
Sornetan						x				
Tavannes	x	12	2012	x	20					
Diesse						x				
Lamboing							x			Dans le cadre de la fusion des communes du Plateau de Diesse, la question des logements pour personnes âgées sera abordée
Nods						x				
	nbre de communes	nbre de logements		nbre de communes	nbre de logements	nbre de communes	nbre de communes	nbre de communes	nbre de communes	
Jura bernois	3	26		4	50	8	4	1	2	
Sous-régions										
Courtelary	1	10		2	30	2	1	1	2	
Moutier	2	16		2	20	4	2	0	0	
La Neuveville	0	0		0	0	2	1	0	0	

Dans ce tableau, seules les communes qui disposent d'immeubles ou de terrains aptes à l'aménagement des logements pour personnes âgées ou pour lesquelles une révision du plan d'aménagement local est prévue ou en cours sont indiquées.

Source: Enquête auprès des communes du Jura bernois, automne 2011.

A2 Annexe 2: Littérature et sources

- Association Bernoise des établissements médico-sociaux (2011),
Le financement des appartements avec prestations dès 2001 (logement encadré), Riggisberg.
- Association suisse pour l'aménagement national (2010)
Promouvoir la construction de logements d'utilité publique, Territoire & Environnement, no 1/10,
Berne.
- AVS/AI (2010)
Prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, mémento no. 5.01/f (état au 1^{er} janvier 2011).
- Canton de Vaud, Les logements protégés pour personnes âgées,
<http://www.vd.ch/fr/themes/sante-social/prevention/sanimedia/themes/le-logement-protége/les-logements-proteges-pour-personnes-agees> (novembre 2011).
- Commission Politique du 3^{ème} âge du Jura bernois (2011),
Planification de la politique du 3^{ème} âge dans le Jura bernois, Tavannes).
- Conférence des statistiques du canton de Berne (2008)
Projections régionalisées de l'évolution démographique du canton de Berne jusqu'en 2030, Berne,
résultats de détail non-publiés.
- Höpflinger, François (2009)
Age Report 2009, Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter, Zürich und Genf (Seismo).
- Hornung, Daniel (2010)
Altersplanung der Gemeinde Wichtrach : Bedarf an alters- und behindertengerechtem Wohnraum,
Bern.
- Hornung, Daniel (2011)
Bedarf an Alterswohnungen bis 2030 in der Gemeinde Oberengstringen, Bern.
- Office fédéral de la statistique (2010)
Enquête suisse de la santé tsbefragung 2007, exploitation spéciale, tableaux non-publiés.
- Pro Senectute Arc Jurassien,
Appartements domino, <http://www.arcjurassien.pro-senectute.ch/cours-formation/personnes/agees/appartements-domino.html> (novembre 2011).
- SAP (Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale du canton de Berne) (2011),
Rapport sur la politique du 3^e âge du canton de Berne 2011, Berne.
- Saup, Winfried (2001)
Ältere Menschen im Betreuten Wohnen, Ergebnisse der Augsburgsburger Längsschnittstudie – Band 1,
Augsburg (Verlag für Gerontologie Alexander Möckl).