

CREATION D'UNE MAISON D'ACCUEIL RURALE POUR PERSONNES AGEES A MARGON (28)



BENOIT Audrey
Ingénieur 1^{ère} année
Année 2005 - 2006



Ecole polytechnique de l'Université de Tours,
Département Aménagement (ex CESA),
35 allée Ferdinand de Lesseps
37200 TOURS

PROJET DE CREATION D'UNE MAISON D'ACCUEIL RURALE POUR PERSONNES AGEES A MARGON (28, EURE-ET-LOIR)

BENOIT Audrey
Etudiante en 1^{ère} année d'ingénieur
Projet individuel
Tuteur : Mme SAVOUREY
Année universitaire 2005 - 2006

REMERCIEMENTS

Je remercie toutes les personnes qui ont consacré de leur temps pour m'apporter les renseignements et les informations nécessaires à l'élaboration de ce projet :

Mr Bailly, directeur de la Direction des Personnes Agées et Handicapées au Conseil Général d'Eure-et-Loir,

Mme Choisier, secrétaire de mairie à Margon,

Mme Cottrell, responsable de la MARPA « la Guinguette » à Oucques (41),

Mme Gouin, secrétaire de mairie à Margon,

Mme Legrand, assistante sociale de la MSA d'Eure-et-Loir,

Mr Leprovost, premier adjoint au Maire de la commune de Margon,

Mme Ruelland-Lefevre, chef du service Personnes Agées à la DPASS (Direction de la Prévention et de l'Action Sanitaire et Sociale),

Mr Ruhlmann, Maire de Margon et membre du Conseil Général d'Eure-et-Loir,

Mme Savourey, tutrice de ce projet, professeur au Département Aménagement de l'école Polytech'Tours (ex CESA),

Les membres du CCAS de Margon.

Enfin, je remercie les personnes âgées de la commune qui m'ont très aimablement reçue.

SOMMAIRE

Remerciements	p.2
Introduction	p.4
1^{ère} partie : le vieillissement de la population française : d'un enjeu national à un enjeu local	
I/ Le phénomène national du vieillissement de la population française	p.7
II/ En quoi la commune de Margon est-elle concernée par l'enjeu du vieillissement démographique ?	p.13
III/ Les besoins de la population âgée et les réponses apportées	p.20
2^{ème} partie : le choix de la structure d'accueil des personnes âgées à Margon	
I/ La MARPA : une alternative entre le domicile et la structure spécialisée	p.32
II/ Les conditions de faisabilité du projet	p.38
3^{ème} partie : proposition pour la conception et l'aménagement de la MARPA à Margon	
I/ La gestion et l'organisation de la MARPA	p.42
II/ L'aménagement de la MARPA de Margon	p.44
III/ Les coûts, les financements et le budget de fonctionnement de la MARPA	p.56
Conclusion générale	p.58
Table des matières	p.59
Table des sigles	p.62
Table des illustrations	p.63
Bibliographie	p.65
Annexes	p.66

INTRODUCTION

Le vieillissement est une période inéluctable de notre vie, qui se traduit par une défaillance progressive de nos capacités physiques et psychiques.

Depuis quelques décennies déjà, on constate un vieillissement de la population française, phénomène qui se poursuivra encore pendant au moins la première moitié du XXI^{ème} siècle.

Le vieillissement démographique traduit une augmentation de la proportion des personnes âgées dans la population totale.

Par convention, les personnes âgées sont celles qui ont plus de 60 ans, âge moyen de la retraite. Mais cette convention n'est plus vraiment d'actualité car l'état de santé d'un homme qui a 70 ans (respectivement 77 ans pour une femme) actuellement équivaut à celui d'une homme qui n'avait que 60 ans (respectivement 62 ans pour une femme) en 1900 ¹.

La population âgée est traditionnellement divisée en deux catégories : le « troisième âge » composé de retraités actifs et autonomes (65-80 ans en moyenne) et le « quatrième âge » composé de personnes plus dépendantes. Cependant, ces catégories sont aussi des conventions, et il est difficile de réduire la diversité des personnes âgées à ces deux stéréotypes.

Le phénomène de vieillissement démographique peut s'expliquer d'une part par la diminution du nombre de jeunes (vieillissement par « la base »), d'autre part par l'augmentation du nombre de personnes âgées (vieillissement par « le sommet »), ou encore par ces deux facteurs conjugués comme c'est le cas actuellement.

A cela s'ajoute l'augmentation de l'espérance de vie par les progrès de la médecine et de l'hygiène de vie : en 2000, elle s'élève à 75,2 ans pour les hommes et à 82,7 ans pour les femmes (données INSEE).

Cependant, la perte des capacités et de l'autonomie, définie par l'OMS comme le droit d'une personne à choisir elle-même ses règles de conduite et l'orientation de ses actes, est de plus en plus tardive.

C'est face à cette évolution des personnes âgées et à ce nouvel enjeu que nous, en tant qu'aménageur, devons apporter de nouvelles solutions. En effet, il ne suffit pas d'augmenter le nombre de places en institutions médicalisées, comme le veut la politique nationale actuelle, pour répondre aux besoins des personnes âgées.

Nous devons appréhender cette question du vieillissement sous un angle plus humain et social que purement médical, en s'interrogeant sur les souhaits des personnes âgées.

Alors que les familles à quatre générations sont de plus en plus courantes, les liens intergénérationnels, eux, sont parfois perturbés par les nouveaux modes de vie qui éloignent géographiquement les parents des enfants. Ceci entraîne bien souvent un isolement des personnes âgées, d'autant plus en milieu rural.

Je me suis intéressée à cet enjeu du vieillissement, que l'on ne peut négliger dans notre façon d'aménager les territoires de demain, en réfléchissant à un projet de développement local sur la commune de Margon (Eure-et-Loir).

¹ source : « La valse des âges », vidéo (8 min) réalisée par P. DORISON, 1999

Après avoir établi, dans une première partie, la situation des personnes âgées et des réponses actuellement apportées à leurs besoins, au niveau national et à l'échelle de Margon, nous avons dénoté un manque de structures intermédiaires entre le maintien à domicile et les institutions médicalisées. Face à ce constat, j'ai envisagé une solution possible, différente des structures existantes, et qui pourrait répondre localement à l'enjeu du vieillissement d'une façon plus « humaine ». Il s'agit de la création d'une petite unité de vie, une MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées). Puis, afin de concrétiser ce projet social, j'ai travaillé sur l'organisation et la conception architecturale de l'établissement.

1^{ère} partie :

**Le vieillissement de la population française :
d'un enjeu national à un enjeu local**

I/ Le phénomène national du vieillissement de la population française.

1- L'évolution de la population âgée en France.

- La situation actuelle en France.

En 2006, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 20,9% de la population française.

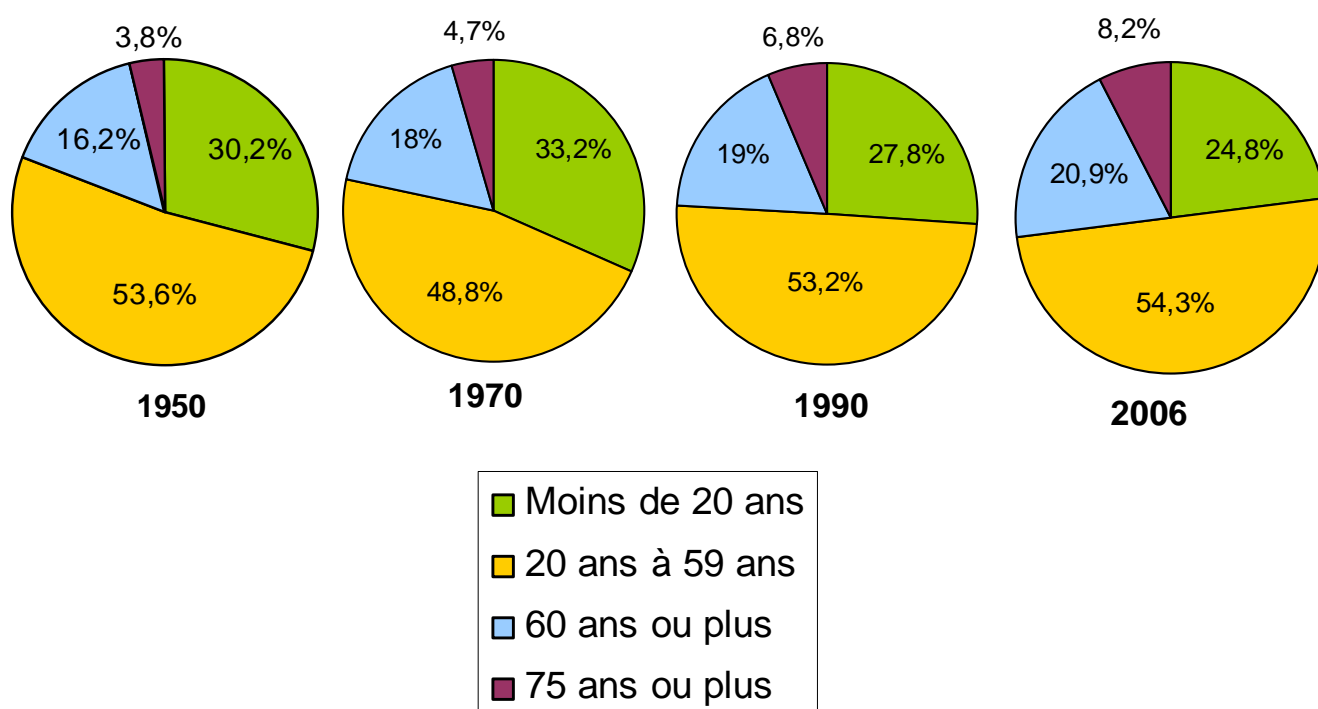
Elles sont réparties de la façon suivante :

Tranche d'âge	Nombre de personnes	Part dans la population totale
60 à 64 ans	2 737 930	4,5 %
65 à 74 ans	5 008 449	8,2 %
75 à 84 ans	3 829 168	6,3 %
85 ans et plus	1 197 737	1,9 %

Source : données INSEE

Actuellement, la France est l'un des pays les plus âgés d'Europe.

- L'évolution de la population française de 1950 à aujourd'hui.



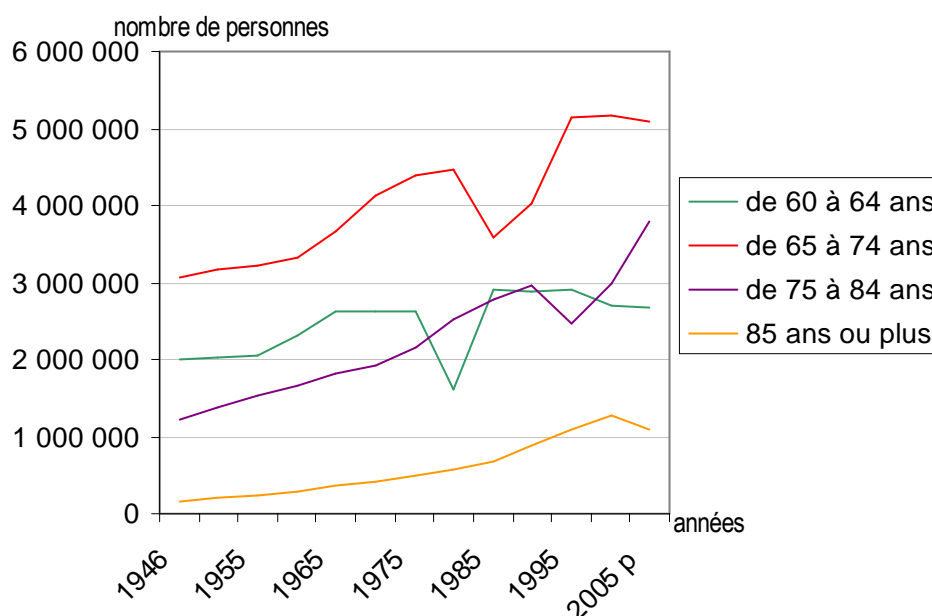
L'évolution de la population française de 1950 à 2006

Source : données INSEE, La population française par groupe d'âges depuis 1950.
Réalisation personnelle.

La part des moins de 20 ans a diminuée de 5,4% entre 1950 et 2006, alors que la part des plus de 60 ans a augmenté de 4,7% pendant cette même période. Le vieillissement de la population française est donc un phénomène qui a débuté il y a déjà longtemps.

A partir de ce constat, nous allons cibler notre étude démographique sur la population âgée de plus de 60 ans.

Regardons maintenant l'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans depuis les six dernières décennies en France :



Evolution des personnes âgées de plus de 60 ans depuis 1946 à nos jours

Source : données INSEE.

Réalisation personnelle

Remarque : 2005 p = données provisoires pour 2005, selon les études menées en 2004.

Les diminutions brutales occasionnelles du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans à partir des années 1980 sont une conséquence indirecte de la seconde guerre mondiale. En effet, il manque les nombreuses personnes mortes durant la guerre 1939-1945, qui avaient alors une vingtaine d'années.

Hormis ces interruptions, si l'on s'attache à l'aspect général des courbes, on s'aperçoit que la population âgée de plus de 60 ans ne cesse d'augmenter, et qu'actuellement cette classe est majoritairement représentée par les personnes âgées de 65 à 84 ans, alors qu'il y a 50 ans elle était représentée par les personnes âgées de 60 à 74 ans.

- **L'évolution de la population âgée d'ici 2050.**

D'après des projections de population effectuées par l'INSEE, **les personnes âgées de plus de 60 ans représenteront 31,1% de la population totale en 2030 et 35,1% de la population totale en 2050**, contre, rappelons-le, 20,9% aujourd'hui. La population française continuera donc de vieillir d'ici les 40 années à venir.

« Entre 2000 et 2050, l'effectif des personnes de 60 ans et plus devrait presque doubler, celui des 75 ans et plus tripler, celui des 85 ans et plus quadrupler ».

Source : BONNET. Les personnes âgées dans la société, 2001.

Deux phénomènes se conjuguent : d'une part l'augmentation du nombre des personnes âgées de plus de 60 ans, d'autre part l'augmentation de l'espérance de vie de ces personnes.

En effet, en 2035, **l'espérance de vie** sera de 82 ans pour les hommes -contre 75,2 en 2000- et 89 ans pour les femmes -contre 82,7 en 2000. Cette baisse de la mortalité s'explique par l'amélioration de l'hygiène de vie et les progrès de la médecine. L'écart entre l'espérance de vie des hommes et celle des femmes reste toujours aussi marqué.

L'augmentation de l'espérance de vie conduit à s'interroger sur la qualité des ces années supplémentaires. C'est ainsi qu'un nouvel indicateur est apparu au cours des années 1980, celui de **l'espérance de vie sans incapacité sévère**, qui calcule l'espérance de vie sans prendre en compte les années d'incapacité et les années vécues en institution médicalisée.

Cet indicateur a montré que les années « gagnées » sont plutôt vécues en bonne santé, et que l'apparition des incapacités est de plus en plus tardive.

L'état de dépendance apparaît en moyenne à 82 ans. Mais il existe une forte dispersion autour de cette moyenne statistique, car rappelons-le, la diversité des personnes âgées fait qu'il est difficile d'établir des moyennes.

- **Les chiffres clés de la population âgées française:**

	2006	2030	2050
60 ans et plus	20,9%	31,1%	35,1%
75 ans et plus	8,2%	?	18,1%

2- La place des personnes âgées dans la société.

La place des personnes âgées dans la société évolue également. Les changements de mode de vie et la dégradation des liens sociaux sont les causes de la montée d'un certain individualisme et de la solitude des personnes âgées. On constate par exemple que la cohabitation intergénérationnelle a fortement diminué depuis ces trente dernières années.

On est passé d'une prise en charge familiale à une prise en charge sociale des personnes âgées. Les enfants vivent de plus en plus souvent loin de leurs parents, ces derniers se retrouvent seuls et ont besoin d'être soutenus pour lutter contre l'isolement.

La vieillesse est un sujet « tabou » dans notre société que l'on souhaite toujours plus jeune.

« Vous êtes pris entre deux horloges » disait Alfred Fabre-Luce, à 80 ans.
« Une horloge intérieure qui avance par à-coup, et parfois recule. Mais alors, l'horloge extérieure -le regard des autres- vous rappelle à l'ordre. »

Source : Puijalon B, extrait du colloque « ...60, 80, 100 ans ! Bien vivre en milieu rural »,

Or les aînés ont une véritable richesse humaine à offrir à la société. Ils ont à transmettre des valeurs, une expérience, un savoir-faire et un savoir-être à valoriser.

La question du vieillissement est souvent envisagée sous un angle problématique et dévalorisant, notamment en terme de « charge » financière (paiement des retraites par les actifs, aide financière des enfants à leurs parents hébergés en établissement...). **L'un des enjeux du vieillissement est de changer l'image de ce phénomène et de ne plus le considérer comme une fatalité posant problème.**

La canicule de l'été 2003 a d'ailleurs montré le manque de solidarité et de proximité de notre société envers les personnes âgées. Depuis cet incident, on tente d'apporter des réponses politiques et territoriales aux enjeux ainsi révélés, à travers des plans médico-sanitaires, des programmes tel que le Programme National « Bien vieillir », des stratégies de prévention, des campagnes de sensibilisation pour changer le regard que porte la société sur les personnes âgées...

3- Les personnes âgées ont de plus en plus de moyens.

Les jeunes retraités actuels ont une situation économique plus favorable que les personnes âgées d'il y a vingt ou trente ans. En effet, davantage de retraités bénéficient d'une pension à taux plein, et le nombre de bénéficiaires du minimum vieillesse a fortement diminué.

Le niveau d'étude s'élevant progressivement, les retraités comptent de plus en plus d'anciens actifs qualifiés, comme les cadres par exemple.

Aujourd'hui, on estime que le niveau de vie des retraités est équivalent, voire supérieur à celui des actifs, d'où les tensions qui surviennent parfois entre les actifs et les retraités dans les débats sur les retraites.

L'augmentation du niveau de vie des retraités se traduit notamment par une augmentation de la pratique des loisirs (jardinage, voyages, sport...), par un habitat de plus en plus confortable, voire par l'achat de résidences secondaires...

4- Les personnes âgées souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible.

Actuellement, les personnes qui rentrent en établissement spécialisé sont âgées de 85 ans en moyenne. Là aussi, les cas divergent beaucoup. Mais ce qui est sûr, c'est que les personnes rentrent de plus en plus tard en structure d'accueil.

Le départ dans une institution spécialisée est retardé au maximum, et il provient plus souvent du choix des enfants ou de l'entourage que du choix des personnes âgées concernées. Pour les enfants, il est plus rassurant et sécurisant de savoir leurs parents soutenus et encadrés quotidiennement dans un établissement spécialisé, mais le placement est en réalité vécu par les personnes âgées comme une rupture, un déracinement, voire une régression.

Les causes de départ en établissement d'hébergement sont multiples :

- un sentiment d'isolement dû au décès du conjoint ou des amis, à un logement difficile d'accès... Vivre dans un établissement avec d'autres personnes, même âgées, peut permettre de recréer des liens sociaux.
- un besoin de sécurité : les personnes fragiles, dont les sens (ouïe, vision) et les forces physiques peuvent être affaiblis, recherchent un entourage sécurisant en collectivité.
- un coût financier du maintien à domicile trop élevé : en effet, dans certains cas, l'addition du loyer, de la nourriture et des éventuels frais de services à domicile peuvent dans coûter plus cher qu'un hébergement en maison d'accueil.

Cependant, **le domicile reste le lieu de vie privilégié et souhaité par les personnes âgées**, quels que soient leur état de santé et leur degré d'autonomie.

En 2000, en France,

95 % des plus de 60 ans vivent en logement ordinaire

89 % des plus de 75 ans vivent en logement ordinaire

85 % des plus de 80 ans vivent en logement ordinaire

C'est pourquoi il est primordial d'aider les personnes âgées à vivre chez elles aussi longtemps qu'elles le souhaitent et dans la mesure du possible, grâce aux aides à domicile, à des programmes d'adaptation des logements au vieillissement...

Le vieillissement de la population est une réalité et représente un enjeu national que l'on ne peut négliger dans notre façon de penser les villes de demain.

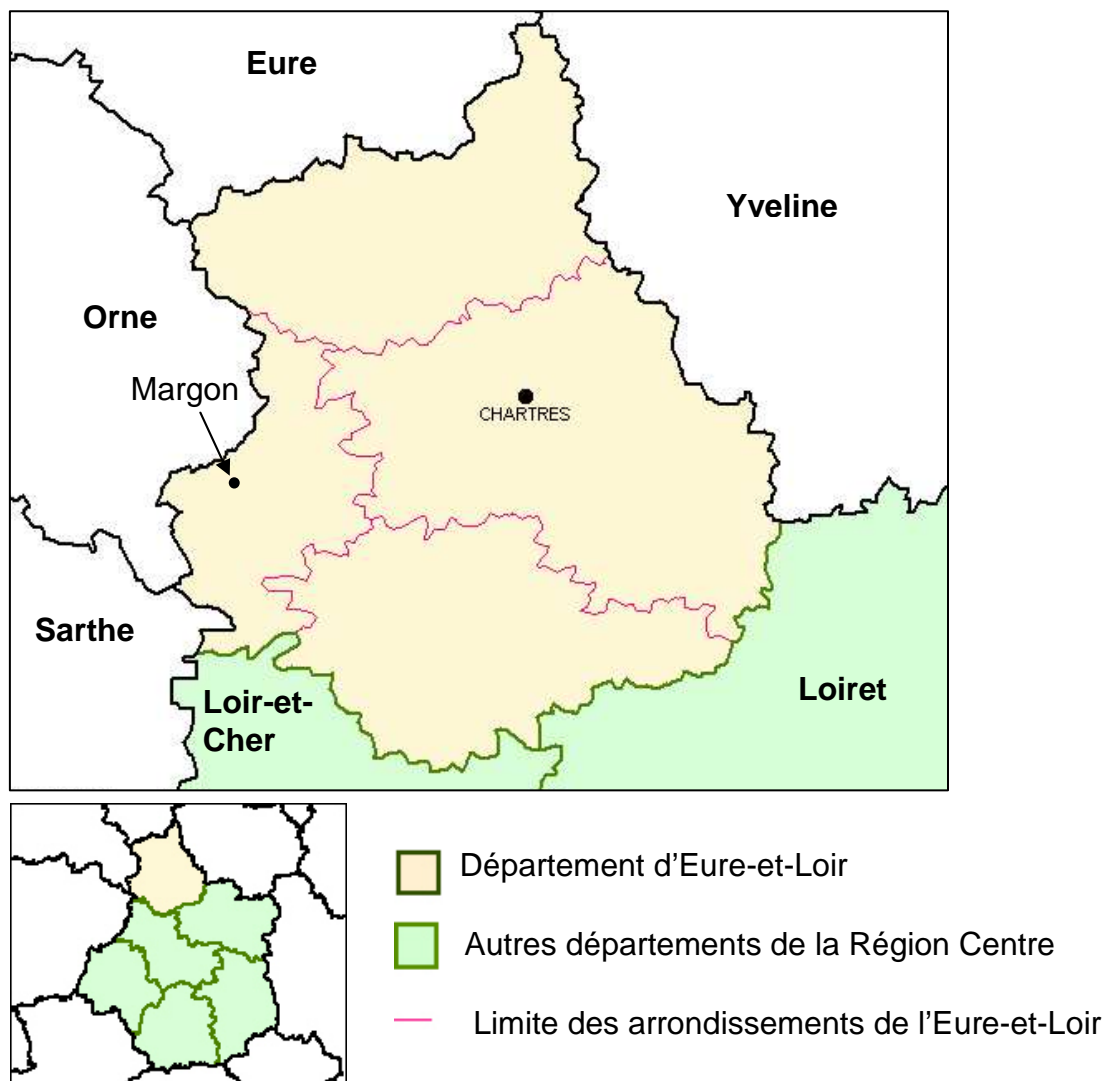
Tous les acteurs s'accordent sur la nécessité d'une politique gérontologique de proximité, propre à chaque territoire. Cette notion de proximité implique que les projets soient portés localement, afin de répondre au mieux aux besoins des personnes âgées sur un territoire donné.

On constate aussi que la population est nettement plus âgée dans les espaces à dominante rurale que dans les espaces à dominante urbaine, et cette tendance s'accroît car l'espace rural apparaît aujourd'hui comme un espace d'accueil des retraités.

Je me suis donc intéressée à la question du vieillissement et aux réponses à apporter localement au travers de la commune de Margon, commune à dominante rurale que j'ai toujours habitée.

III/ En quoi la commune de Margon est-elle concernée par l'enjeu du vieillissement démographique?

Margon est une commune rurale de 1206 habitants (données 2006), située à l'extrême ouest de l'Eure-et-Loir (28), en région Centre, en limite du département de l'Orne (région Basse-Normandie) et à proximité du département de la Sarthe (région Pays-de-la-Loire).



Fond de carte : carte de l'Eure-et-Loir, INSEE

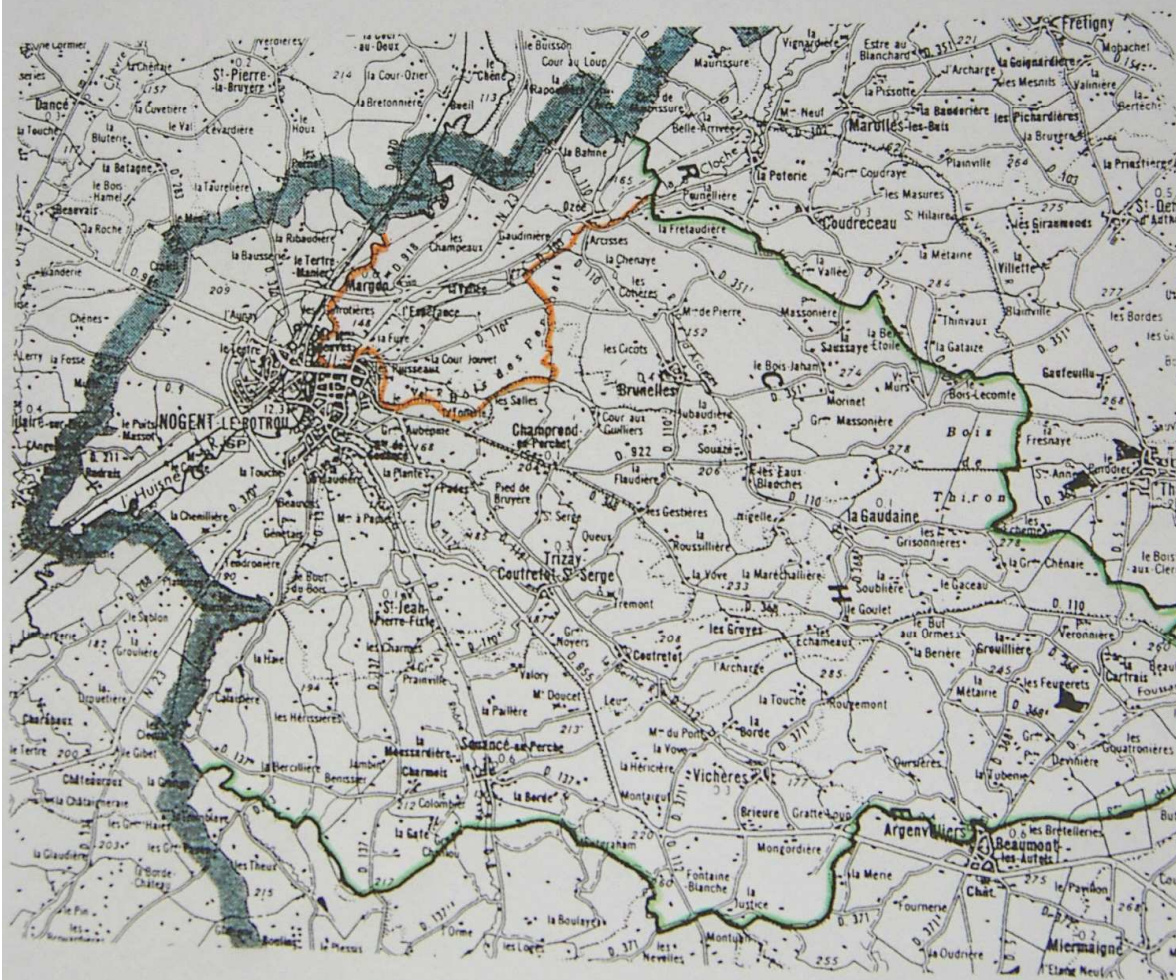
Margon s'étend sur 1213 hectares. C'est une commune de l'arrondissement et du canton de Nogent-le-Rotrou. Elle est limitrophe à cette ville qui compte par ailleurs environ 12 000 habitants.

De ce fait, la commune se développe sous forte influence de Nogent-le-Rotrou, ce qui se ressent particulièrement dans l'urbanisation qui se poursuit en continuité du tissu urbain de Nogent.

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE MARGON

Echelle : 1/100 000^{ème}

- Limite du département d'Eure-et-Loir
- Limite du canton de Nogent-le-Rotrou
- Limite de la commune de Margon



Source : POS de Margon

Plan détaillé de Margon en A3



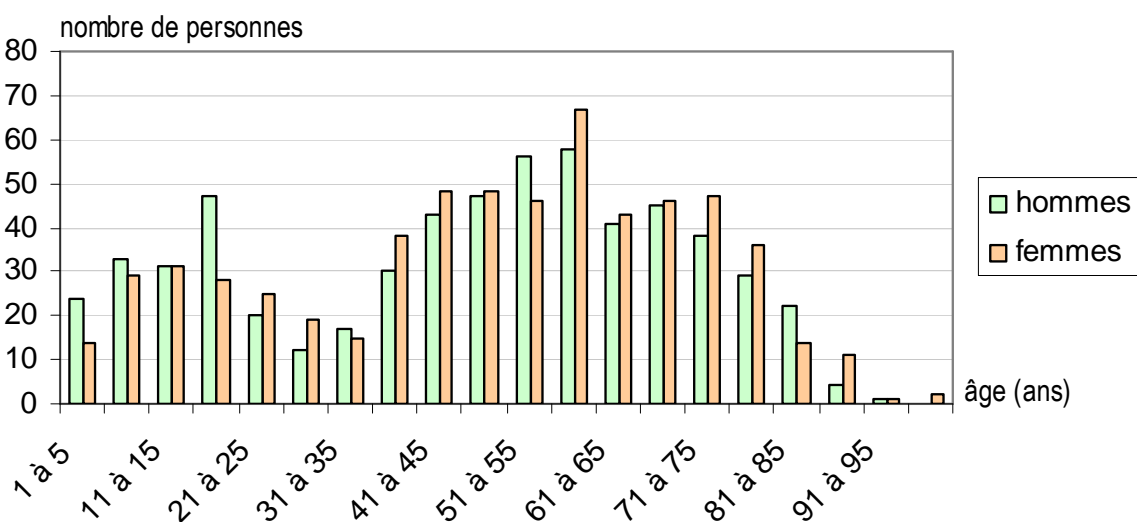
Comme le montre le plan de Margon page 15, la RN23 qui relie Chartres au Mans coupe la commune en deux zones : d'une part le « vieux bourg » au nord, peu développé, qui regroupe quelques habitations, l'église, le cimetière et l'école, d'autre part un centre ville plus récent qui s'est créé au sud, avec la mairie, la salle polyvalente, une grande zone commerciale et une zone pavillonnaire étendue.

La commune est située en plein cœur du Perche, pays de collines et du bocage. Cette situation lui confère une certaine identité, dans un environnement à dominante rurale, et qui fait que la population y résidant est très attachée à ce territoire et à ses traditions.

1- L'évolution de la population de Margon.

• La population en 2006.

Au 1^{er} janvier 2006, la population de Margon compte 31,5 % de personnes âgées de plus de 60 ans, soit **10 % de plus que la moyenne nationale**, et 10% de personnes âgées de plus de 75 ans, soit 1,8% de plus que la moyenne nationale.

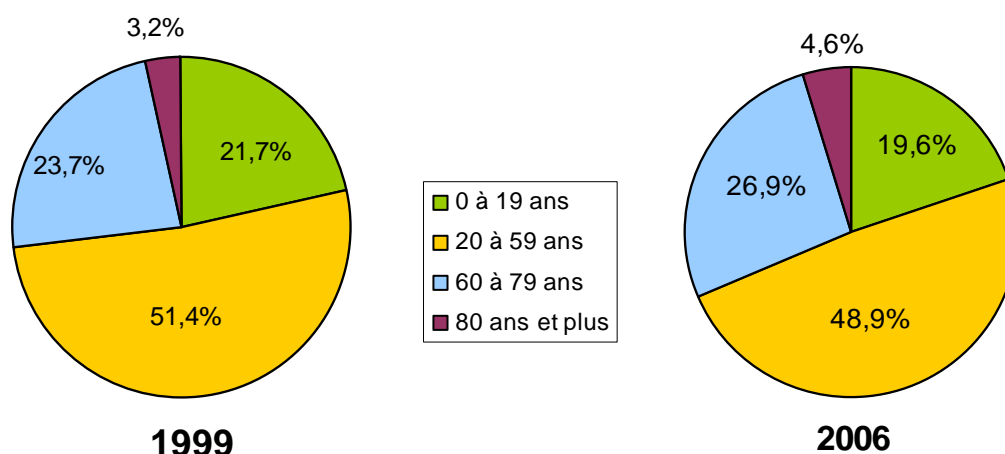


Répartition de la population margonnaise par âge et par sexe en 2006

Source : donnée de la mairie de Margon d'après une étude menée en 2006
Réalisation personnelle

Margon suit donc la tendance démographique nationale : une population vieillissante et des femmes qui vivent plus longtemps que les hommes. Mais la situation à Margon est plus accentuée qu'au niveau national, comme c'est le cas pour de nombreuses communes rurales.

- **L'évolution de la population margonnaise de 1999 à 2006.**



Répartition par tranche d'âge de la population de Margon en 1999 et en 2006

Source : données INSEE 1999, données de la mairie de Margon 2006
Réalisation personnelle

Entre 1999 et 2006, la part des personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 4,6 %, alors que celle des moins de 20 ans a diminué de 2,1%.

- **L'évolution future de la population.**

Quant à l'évolution future de la population, aucune étude prévisionnelle n'a été réalisée à l'échelle de Margon. Cependant, un projet d'extension de la commune est en cours de réflexion, avec l'implantation de nombreux pavillons sur la partie haute de la commune. Or on constate que beaucoup de personnes de plus de 60 ans souhaitent s'installer à Margon.

En effet, les jeunes retraités s'installent de plus en plus « à la campagne », mais tout en restant à proximité d'une ville (Nogent-le-Rotrou), d'autant plus que Margon n'est qu'à une heure trente de Paris en train.

- **Margon dans le canton de Nogent-le-Rotrou.**

Les chiffres datent de 1999 car toutes les communes rurales n'ont pas les résultats du dernier recensement de 2004.

Le canton de Nogent-le-Rotrou regroupe dix communes dont Margon.

A l'échelle du canton, on compte 15 640 habitants au total en 1999, dont 16% sont âgés de 60 à 74 ans et 9,8% âgés de 75 ou plus. Le canton compte donc 25,8% de personnes âgées de 60 ans ou plus, soit 4,9% de plus que la moyenne nationale.

La commune de Nogent-le-Rotrou, chef-lieu du canton, compte à elle seule 11531 habitants en 1999, dont 16% sont âgés de 60 à 74 ans, et 11% sont âgés de 75 ans ou plus. On prévoit que le nombre des nogentais âgés de 75 ans ou plus triple entre 1999 et 2010.

Le phénomène du vieillissement est donc aussi marqué à l'échelle du canton auquel appartient Margon, aussi bien dans la ville chef-lieu que dans les communes rurales voisines.

2- Profil des personnes âgées de Margon.

Afin de mieux connaître la population âgée de la commune, j'ai rencontré une trentaine de personnes âgées de 60 à 96 ans habitant Margon (la moyenne d'âge des personnes rencontrées est de 78,5 ans). Par manque de temps, il m'était impossible de rencontrer les 380 personnes âgées de plus de 60 ans, et les 120 personnes âgées de plus de 75 ans non plus. C'est pourquoi j'ai décidé de rencontrer des personnes ayant des caractéristiques différentes (âge, situation familiale, état de santé...)

Un questionnaire (annexe I) me servait de support pour mes entretiens, mais il s'agissait surtout de discussions dans le but de comprendre les personnes âgées, leurs souhaits et leur mode de vie.

Bien entendu, il est difficile de conclure des généralités d'après cet échantillon de personnes rencontrées, mais on peut tout de même en extraire quelques caractéristiques importantes.

Parmi les personnes âgées rencontrées, nombreuses sont originaires de la région, ayant toujours vécu aux alentours de Margon (canton ou arrondissement de Nogent-le-Rotrou). Certaines personnes sont même nées à Margon et y ont toujours vécu ou sont revenues y vivre plus tard.

Les personnes que j'ai rencontrées lors de l'enquête vivent en moyenne à Margon depuis plus de 30 ans et sont quasiment toutes propriétaires de leur logement. Beaucoup d'habitants ont d'ailleurs fait construire eux même leur maison, à laquelle ils sont très attachés, d'autres habitent la maison de leurs parents, ce qui explique en partie le fait qu'ils souhaitent y résider le plus longtemps possible.

Les personnes âgées ont de nombreuses attaches sur la commune : famille, amis, voisins...Elles s'entraident en cas de besoins, se rendent visite, s'occupent ensemble. Elles y ont également adopté certaines habitudes (commerces et services de proximité, activités, club du troisième âge...) et ont beaucoup de souvenirs, parfois d'enfance, qui les lient à ce territoire. C'est pourquoi la totalité des personnes rencontrées souhaite résider à Margon le plus longtemps possible. Si elles étaient amenées à changer de lieu et d'environnement de vie, elles le vivraient comme un certain déracinement.

Le CCAS de Margon organise tous les ans pour les personnes âgées de la commune un repas des anciens, un voyage, et offre un colis à la période des fêtes de Noël. Ces événements qui regroupent une centaine de personnes chaque année sont l'occasion pour elles de se retrouver dans un contexte convivial et joyeux.

La population âgée de la commune compte plus de femmes que d'hommes. On sait qu'à Margon, 22,5% des personnes âgées de 60 ans ou plus vivent seules alors que ce pourcentage s'élève à 33,3% pour les personnes âgées de 75 ans ou plus. La perte du conjoint est souvent un facteur déclencheur de l'isolement des personnes âgées. Chez la plupart des couples âgés rencontrés, il est fréquent qu'une personne sur les deux soit malade, et que, au-delà de la souffrance affective, la personne en relative « bonne santé » s'interroge sur son devenir : comment entretenir la maison quand on se retrouve seul? comment assumer les tâches quotidiennes ? comment se déplacer lorsqu'on ne peut plus conduire?...Ces personnes ont peur de se projeter dans l'avenir.

Il est difficile de conclure sur l'état de santé et le niveau d'autonomie des personnes âgées de Margon d'après l'enquête car l'échantillon de population est trop faible et les cas sont très différents d'une personne à l'autre.

On sait quand même qu'à l'échelle de la commune, huit personnes seulement ont recours au service de portage de repas (donnée de l'ADMR de la Loupe).

Certaines personnes relativement invalides font le choix de continuer au maximum d'effectuer certaines tâches domestiques, notamment la cuisine, dans la mesure de leurs possibilités. Elles considèrent que cela fait parti de la vie quotidienne, et que ne plus assumer ces tâches signifierait la perte d'une certaine indépendance et le début d'un « déclin », ce qui est difficile à accepter. Préparer ses repas est aussi parfois un plaisir et une occupation pour les personnes âgées.

Même les personnes qui n'y ont pas recours semblent suffisamment informées sur les organismes qui proposent des services à domicile sur la commune. Dans la mesure où les anciens souhaitent rester le plus longtemps possible à leur domicile, ils envisagent tous un jour d'avoir recours à ces services quand ils en auront besoin, plutôt que de partir en établissement d'accueil dès qu'ils ne pourront plus assumer les tâches domestiques. Avant de demander des aides à domicile, beaucoup de personnes souhaitent et pensent que leurs enfants les aideront quelques temps, dans la mesure où cela est possible, notamment pour l'entretien des extérieurs, pour certaines tâches domestiques ...Mais ce n'est pas toujours le cas car parfois les enfants habitent loin de Margon et ne peuvent pas se rendre chez leurs parents régulièrement pour assurer ces tâches.

En ce qui concerne les moyens de transports, 57% des personnes rencontrées conduisent une voiture, 13% dépendent de leur conjoint(e) pour se déplacer et 30% on recours à un taxi. Les personnes qui sont plus en campagne, éloignées du centre de Margon et de Nogent-le-Rotrou se retrouvent en difficulté lorsque qu'ils souhaitent se déplacer, d'autant plus lorsqu'elles sont seules. Même s'il y a toujours un voisin ou un ami disponible pour les conduire, ces personnes sont tout de même restreintes dans leurs déplacements car elles n'osent pas toujours demander qu'on leur rende service. L'impossibilité de se déplacer est une cause de l'isolement des personnes âgées. Le recours au taxi reste occasionnel car celui-ci est coûteux. Les personnes qui habitent le centre ville et qui n'ont pas trop de difficulté à marcher sont beaucoup moins contraintes pour sortir de chez elles, faire les courses...

III/ Les besoins de la population âgée et les réponses apportées.

1- Les besoins des personnes âgées.

Au niveau national, il existe un réel besoin en structures d'accueil pour personnes âgées pour les années à venir. Ainsi, dans un rapport réalisé en 2005 par le Commissariat général au plan, on estime à 40 000 le nombre de places à construire d'ici 2010 pour héberger les personnes âgées dépendantes.

En effet, l'arrivée aux âges élevés dans les années à venir des générations du baby boom, nées entre 1945 et 1965, va renforcer la demande en hébergements spécialisés.

Les personnes âgées souhaitant rester le plus longtemps possible à leur domicile, elles recherchent un soutien et un accompagnement de qualité. Les personnes seules doivent lutter contre l'isolement.

Au sein même des structures d'accueil, la canicule de l'été 2003 a pu mettre en évidence un sous-effectif du personnel, un bâti souvent inadapté, une organisation des services insuffisamment structurée au plan territorial...Augmenter le taux d'encadrement dans les maisons de retraite paraît une réelle nécessité, les personnes âgées y entrant de plus en plus tard et avec une dépendance assez forte.

Cependant, trop de personnes âgées entrent en institutions spécialisées par manque de solutions intermédiaires et par manque de connaissance des services à domicile.

Il y a donc de nombreuses réponses à apporter aux besoins des personnes âgées.

Au niveau local, compte tenu de la part des personnes âgées de plus de 60 ans à Margon et à l'échelle du canton, il est certain que d'ici les dix ans à venir (avec l'arrivée des « papy boomers »), il y aura une réelle augmentation de la demande d'hébergement en structure d'accueil. Cette prévision est confirmée par les responsables des établissements actuels aux alentours de Margon que j'ai pu contacter.

Les personnes âgées de la commune que j'ai rencontrées sont souvent conscientes de l'enjeu du vieillissement de la population au niveau local, et pensent qu'il est effectivement nécessaire de réfléchir aux réponses à y apporter, même si beaucoup d'entre elles ne s'incluent pas parmi les personnes en besoin.

Les personnes que j'ai rencontrées étant relativement autonomes, elles ont du mal à se sentir directement concernées par la question des établissements d'accueil, mais elles ont toutes une opinion sur ce sujet, au travers de certains membres de leur entourage qui y sont entrés. Beaucoup ont une mauvaise image des établissements de type maison de retraite car elles y ont vu des proches se « dégrader » rapidement après leur arrivée, sur le plan de la santé, mais surtout sur le plan moral et psychologique.

Elles attendent plus qu'un hébergement et des soins dans un établissement pour personnes âgées. Elles souhaitent surtout pouvoir garder un environnement de vie « humain » où elles ne seront pas considérées comme des patients malades mais comme des individus ayant besoin d'aide pour accomplir certains gestes quotidiens.

Quand les personnes deviennent de plus en plus fragiles, elles ont besoin d'être aidées, mais pas d'être « maternées ». Elles ne souhaitent pas qu'on fasse tout à

leur place. Elles veulent continuer à avoir une vie sociale et des occupations même quand elles sont en perte d'autonomie.

Elles ont besoin d'être écoutées et de se sentir utiles dans une société où elles ont parfois le sentiment d'être mises à l'écart. Elles aimeraient pouvoir faire partager leurs différentes expériences, notamment avec les générations suivantes.

2- Les réponses apportées à la demande actuelle en Eure-et-Loir.

• La politique du Conseil Général d'Eure-et-Loir s'inscrivant dans la politique nationale.

Jusque là, le département d'Eure-et-Loir a mené en faveur des personnes âgées une politique de soutien à domicile dans le cadre d'une stratégie de développement local, mais également une politique d'aide à l'hébergement en établissement ou en famille d'accueil et d'adaptation des équipements aux personnes âgées dans ces structures.

La récente loi du 13 août 2004 clarifie les compétences du département dans le domaine de l'action sanitaire et sociale.

Le département a pour mission de définir et de mettre en œuvre l'action sociale en faveur des personnes âgées. La compétence de l'Etat dans ce domaine s'inscrit dans un processus de concertation entre le représentant de l'Etat dans le Département et le comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale.

C'est dans ces nouvelles perspectives que le Conseil Général d'Eure-et-Loir et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) ont engagé la réactualisation du Schéma départemental en faveur des Personnes Agées datant de 1997.

Ce schéma est en cours d'étude, seul un document préparatoire est actuellement disponible. Il présente les dispositifs de prise en charge des personnes âgées, les données de contexte et l'analyse de la population eurélienne et de ses besoins. Ce schéma doit :

- apprécier la nature, le niveau et l'évolution des besoins sociaux et médico-sociaux de la population
- dresser la bilan quantitatif et qualitatif de l'offre sociale et médico-sociale existante
- déterminer les perspectives et les objectifs de cette offre
- préciser le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services
- définir les critères d'évaluation des actions mises en œuvre dans le cadre de ce schéma

Les documents fournis ont permis de tirer quelques conclusions au niveau départemental.

• Les établissements accueillant les personnes âgées en Eure-et-Loir.

Avant tout, il est important de définir les différents types d'établissements accueillant les personnes âgées. Actuellement, il en existe trois grandes catégories en France.

Les **unités de soins longue durée** (USLD) assurent l'hébergement des personnes ayant perdu leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance constante et des traitements d'entretien. Dans ce type de structure, intégrée à un établissement sanitaire, les soins médicaux sont certes adaptés aux personnes dépendantes, mais les relations sociales y sont très difficiles dans la mesure où le personnel y est souvent en sous-effectif et a donc peu de temps à consacrer aux personnes âgées. C'est ce que la canicule de 2003 a pu mettre en évidence.

Les **maisons de retraite** sont des structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées valides ou semi valides. Elles assurent une prise en charge globale des résidents par des services collectifs d'utilisation obligatoire, à savoir la restauration, les animations, et par des services particuliers : les soins, l'aide aux gestes quotidiens, ...

En secteur public, ces établissements peuvent être gérés par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), mais sont le plus souvent rattachés à un établissement sanitaire (hôpital).

En secteur privé, ils sont gérés par des associations ou des organismes privés.

Désormais, les maisons de retraite qui sont rattachées à des établissements sanitaires sont appelées à fusionner avec les unités de soins longue durée de ces mêmes établissements, afin de devenir des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). L'établissement signe alors une convention tripartite avec le Département (représenté par la DDASS) et l'Etat (représenté par le Conseil Général).

D'après la loi du 2 janvier 2002 (loi rénovant l'action sociale et médico-sociale), tous les établissements de plus de 25 lits accueillant des personnes âgées dépendantes (qui ont besoin d'un personnel spécialisé pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne) doivent devenir EHPAD.

Dans les EHPAD, le tarif total est subdivisé en trois :

- le tarif hébergement qui varie de 1100 à 2000 € / jour
- le tarif soins qui est entièrement pris en charge par la DDASS
- le tarif dépendance qui varie selon le GIR évalué pour chaque personne.

L'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) aide à financer une partie de ce tarif. Il y a tout de même un minimum de participation personnelle que même les personnes en GIR 5 et 6 doivent payer bien qu'elles soient peu dépendantes.

Ces structures vont donc à terme être transformées en hôpitaux « bis », puisque entièrement médicalisées, ce qui est sujet à quelques critiques.

Cependant, il existe une alternative à ces institutions, comme **les foyers logements et les MARPA** (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées) entre autre. Les premiers sont peu ou pas médicalisés, les secondes pas du tout. Ces structures accueillent des personnes âgées encore valides et relativement autonomes mais souvent isolées.

Bien souvent, ces personnes intègrent des maisons de retraite où 80% des résidents souffrent de troubles psychiques, ce qui ne favorise pas le maintien de leur autonomie. Or ils sont 19% à le faire, probablement plus par déficit d'offres intermédiaires que par véritable choix.

Ces établissements comportent des logements individuels (studios ou T1 pour les personnes seules, T1 bis ou T2 pour les couples) et des services collectifs (restauration, blanchissage, service de soins, animations...).

Lorsque les établissements sont non médicalisés, les soins médicaux sont apportés par des aides extérieures.

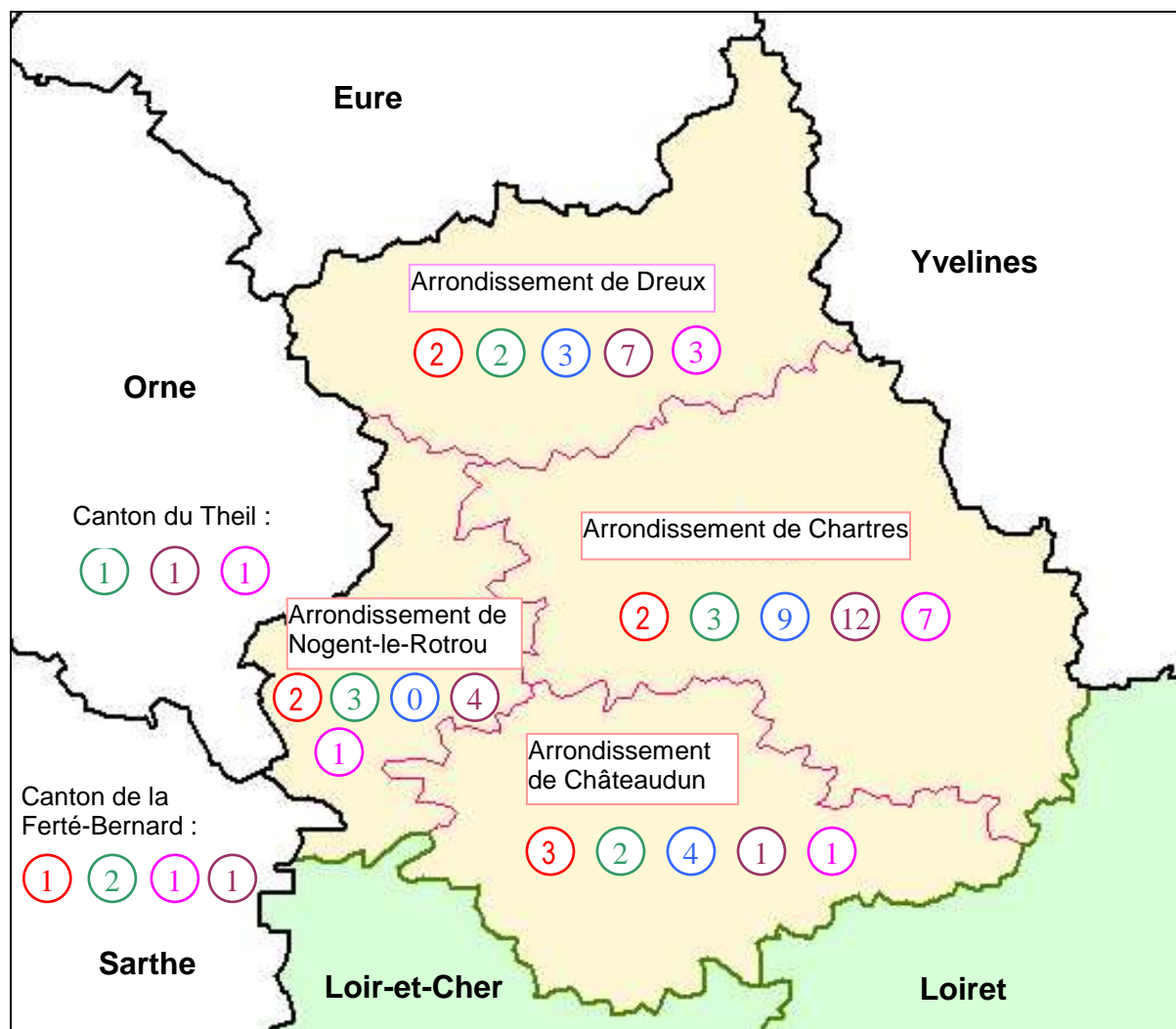
Ces structures permettent ainsi aux personnes âgées de sortir de leur isolement, et de se soulager des tâches domestiques qui deviennent difficiles à assumer, tout en se sentant chez elles.

Mais certains des foyers logements sont contraints de se transformer en EHPAD car ils hébergent des personnes devenant dépendantes après leur arrivée.

Ces logements rentrent le plus souvent dans le cadre d'une politique du logement social (construction HLM), ce qui explique que les tarifs y soient plus faibles que dans les autres types d'établissement. Ils varient de 1000 à 1500 € / jour, les soins médicaux n'étant pas pris en compte.

La carte qui suit présente la répartition des différents établissements d'accueil pour personnes âgées définis précédemment dans les quatre arrondissements de l'Eure-et-Loir et dans les cantons limitrophes à l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou.

Répartition par arrondissement des établissements d'accueil pour personnes âgées en Eure-et-Loir et dans les cantons limitrophes à l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou



Le chiffre encadré représente le nombre d'établissements dans l'arrondissement pour chaque catégorie

- ③ Etablissements Publics de santé (Unité de Soins Longue Durée)
- ③ Maisons de Retraite Publiques annexées à un établissement sanitaire
- ③ Maisons de Retraite Publiques Autonomes
- ③ Maisons de retraites Privées
- ③ Foyers logements

Source : conseil Général d'Eure-et-Loir, Etablissements pour Personnes Agées Dépendantes, 2005
Fond de carte : carte d'Eure-et-Loir, INSEE
 Réalisation personnelle

L'étude préalable au nouveau schéma a montré que le taux d'équipement en structures d'accueil pour personnes âgées en Eure-et-Loir en 2003 est de 166,57 places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans. Ce taux est supérieur à la moyenne nationale qui est de 134,3 lits pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans en 2002. Le département semble donc suffisamment équipé en structures d'accueil spécialisées.

Cependant, **en Eure-et-Loir, les foyers logements représentent seulement 9,5% du total des places.** Cette proportion est bien inférieure à la moyenne nationale qui s'élève à 24% du total des places en France.

La carte précédente montre que l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou est le moins riche en structures d'accueil pour personnes âgées sur le département. Il est également le moins diversifié, car il n'y a pas de maison de retraite publique autonome et le seul foyer logement qui existe est réservé aux religieuses.

En terme de nombre de places d'hébergement, la répartition dans l'**arrondissement de Nogent-le-Rotrou** est la suivante :

Type d'établissement d'accueil	Nombre de lits
Etablissements publics de santé (USLD)	101
Maisons de retraite publiques annexées à un établissement sanitaire	188
Maisons de retraite publiques autonomes	0
Maisons de retraite privées	260
Foyer-logements	19

Regardons maintenant les établissements hébergeant des personnes âgées plus précisément sur le **canton de Nogent-le-Rotrou**, auquel appartient Margon.

On y trouve :

- deux maisons de retraites publiques rattachées au Centre hospitalier de Nogent-le-Rotrou (160 lits au total dont 50 en USLD) : La Roseraie et la Charmille
- une maison de retraite privée (78 lits) : Les Temps Bleus, qui a passé une convention tripartite en 2002 pour devenir EHPAD.
- un foyer logement réservé aux religieuses (19 lits) : La Maison Sainte Famille



Photo n° 1 : « La Charmille » est une maison de retraite rattachée au centre hospitalier de Nogent-le-Rotrou, implantée en plein centre ville. Agé de bientôt 30 ans, le bâtiment est vieillissant et des travaux de mise aux normes ont déjà été effectués.



Photo n° 2: la maison de retraite privée « Les Temps Bleus » de Nogent-le-Rotrou a ouvert ses portes en 1991. L'architecture du bâtiment est plus moderne et les logements plus confortables, mais le prix de séjour y est aussi plus élevé.



Photo n°3 : l'établissement est implanté dans un grand parc, à l'écart du centre ville.

Ces établissements sont tous complets actuellement. Pour chacune des trois maisons de retraite du canton, il y a entre 3 et 10 personnes sur liste d'attente (soit 9 à 30 personnes en tout en attente pour entrer dans un établissement du canton), ce qui correspond à une attente de 1 à 3 mois.

Sur le Département d'Eure-et-Loir, d'après les enquêtes menées dans le cadre du schéma gérontologique, le délai d'attente pour entrer en maison de retraite est de cinq mois en moyenne. En Octobre 2005, certains établissements du département ne possédaient pas de liste d'attente.

En revanche, **le délai d'attente pour entrer en foyer logement est de 20 mois** en moyenne. Même s'il y a moins de personnes sur liste d'attente pour les foyers logements que pour les maisons de retraite, le délai d'attente y est plus long car peu de places se libèrent (cinq places par mois en moyenne sur le département). La durée moyenne de séjour y est trois fois plus longue qu'en maison de retraite.

Cette étude montre également que **18% en moyenne des résidents des maisons de retraite sont de GIR 5 ou 6** (degré de dépendance les plus faibles). Cela signifie que ces personnes qui sont encore relativement autonomes et valides sont placés dans des établissements médicalisés (d'autant plus avec l'habilitation EHPAD) et côtoient des personnes beaucoup plus dépendantes et souvent fragiles (tant sur le plan physique que psychique), ce qui ne favorise pas le maintien de leur autonomie. Ce constat est la conséquence d'un **manque de solutions intermédiaires entre le maintien à domicile et la maison de retraite médicalisée sur le département d'Eure-et-Loir**.

Sur la commune même de Margon, il n'existe aucun établissement accueillant les personnes âgées.

La commune a tout de même construit en 1994 cinq petites maisons individuelles de plain pied de 70 m², adaptées aux personnes âgées. Elles comprennent un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bain, un garage et un cellier. Les locataires payent un loyer à la mairie de l'ordre de 415 € par mois.

Actuellement, seulement trois des cinq pavillons sont occupés par des personnes âgées. Les deux autres sont loués à des personnes handicapées ou en difficulté.

Même dans ces petits logements, les personnes âgées ont besoins d'aide pour entretenir les extérieurs qui sont, selon elles, trop grand par rapport à ce qu'elles ont besoin. Malgré cet inconvénient, les locataires s'y plaisent beaucoup car les logements sont implantés dans un cadre agréable et calme. Ils regrettent tout de même que le centre commercial qui était situé à cinq minutes à pied de leurs logements ait été déplacé plus loin, à proximité de Nogent-le-Rotrou, il y a deux ans.



Photo n°4 : les cinq pavillons adaptés aux personnes âgées construits par la commune de Margon.



Photo n°5 :

La doyenne de la commune, âgée de 96 ans, habite dans l'un de ces logements loués par la commune.

- **Les aides à domicile.**

Il existe différents moyens de se faire aider pour rester à son domicile.

L'aide ménagère effectue l'ensemble des tâches domestiques : le ménage, les courses, la cuisine. Elle apporte en même temps un sentiment de sécurité et de confort aux bénéficiaires. Les frais sont partiellement pris en charge par la caisse de retraite

L'auxiliaire de vie intervient quotidiennement pour aider la personne âgée à accomplir les actes essentiels de la vie : se lever, manger, s'habiller, se laver...

Ce service s'adresse aux bénéficiaires de l'allocation compensatrice de tierce personne.

Les portages de repas permettent aux personnes de se faire livrer des repas à leur domicile quand elles ne peuvent plus les préparer. Ceci leur permet ainsi de manger correctement, équilibré. Les repas sont soumis à des contrôles des services d'hygiène.

Les soins infirmiers à domicile sont assurés par des infirmiers libéraux sur prescription médicale. Un accord préalable est nécessaire avec la caisse de sécurité sociale.

La téléassistance permet aux personnes qui ont besoin d'un soutien médical d'urgence ou d'un secours ponctuel d'être reliées par un système téléphonique à une centrale d'écoute. Cette assistance est opérationnelle 24 heures sur 24 et tous les jours de l'année, relayée par un comité dit de voisinage qui permet les interventions rapides en cas de besoin. La « présence verte » est la plus connue.

Au niveau de la commune de Margon, les portages de repas sont effectués par l'ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural, association loi 1901) de La Loupe (à 20 km de Margon), mais huit personnes seulement y ont recours actuellement à Margon.

Les autres services d'aide à domicile sont proposés par l'association SADS (Service d'Aide à Domicile Schweitzer) de Nogent-le-Rotrou. Certaines personnes âgées ont également recours à des aides ménagères particulières, qu'elles payent en chèque emploi-service.

En plus de ces aides, le maintien à domicile des personnes âgées dépend aussi de **l'adaptation du logement au vieillissement des résidents**. En effet, de nombreux logements ne sont pas de plain pied, possèdent des escaliers...et certains ne sont pas encore aux normes en ce qui concerne le confort, d'autant plus en milieu rural.

Une enquête menée récemment en Eure-et-Loir a montré l'insuffisance du confort des logements des personnes âgées en milieu rural. Face à ce constat, la MSA (Mutuelle Sociale Agricole), dans le cadre de l'appel à projet « Sites pilotes habitat » lancé par la CCMSA (Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole), a décidé de remédier à ces insuffisances et d'aider ainsi les retraités du régime agricole en perte d'autonomie à rester chez eux. Des subventions sont alors accordées pour permettre des travaux d'adaptation des logements des personnes âgées.

Une demande de l'APA peut également être déposée auprès du Conseil Général afin de financer une partie des travaux d'adaptation du logement à la dépendance de la personne. L'aide est accordée sur la base du montant plafonné par le GIR.

De même, la Région Centre peut aider au financement de travaux pour le maintien à domicile dans le cadre du réseau Habitat & Développement.

En ce qui concerne la commune de Margon, peu de personnes ont un logement qui ne répond pas aux normes de confort actuelles. La plupart des logements possèdent au moins un douche ou une baignoire et sont équipés du chauffage central ou électrique. En revanche, nombreux sont les logements dont l'accès se fait par un escalier ou qui possèdent un étage.

Conclusion de la 1^{ère} partie :

Margon est une commune rurale qui suit largement la tendance nationale en ce qui concerne le phénomène du vieillissement démographique. Aussi, les établissements d'accueil des personnes âgées aux alentours de la commune auront du mal à faire face à l'arrivée aux âges élevés des personnes nées d'après guerre. Or les habitants de Margon souhaitent rester sur cette commune, même s'ils sont contraints un jour de quitter leur domicile définitivement, car ils y ont de nombreuses attaches. Ceci nous amène donc à réfléchir à la mise en place d'une structure accueillant les personnes âgées sur Margon, ce qui répondrait à une demande et à des besoins actuels et surtout futurs. Mais quel type de structure serait-il le mieux approprié à la population âgée de Margon ?

2^{ème} partie :

Le choix de la structure d'accueil des personnes âgées à Margon

D'après les constats énoncés dans la première partie de ce dossier, il semble qu'il existe un réel manque de structures intermédiaires entre les maisons de retraite médicalisées et le maintien à domicile, tant au niveau national, départemental que local à l'échelle de la commune de Margon.

Certes les personnes âgées souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible, mais il arrive un moment où le maintien à domicile n'est plus envisageable.

C'est souvent suite à la perte du conjoint ou à un accident de santé que les personnes âgées ont le plus besoin de soutien et d'être entourées. Mais ces personnes qui se retrouvent isolées ne sont pas pour autant invalides et dépendantes, et n'ont donc pas de réelle raison d'entrer en maison de retraite. Or beaucoup y sont contraintes par manque de solutions intermédiaires.

C'est dans ce contexte que j'ai été amenée à réfléchir à la mise en place d'une structure d'accueil non médicalisée pour personnes âgées sur la commune de Margon, de type foyer logement, qui hébergerait des personnes âgées encore relativement valides et autonomes. Ce type de structure présente l'avantage de maintenir l'autonomie des personnes âgées, voir d'en ralentir sa perte.

Je me suis plus particulièrement intéressée à une structure innovante qui n'existe pas encore en Eure-et-Loir, la MARPA (Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées), qui pourrait répondre aux besoins des personnes âgées de Margon et des communes environnantes.

I/ La MARPA : une alternative entre le domicile et la structure spécialisée.

1- Les principes généraux.

Le concept MARPA a été élaboré en 1986, dans le cadre du programme MSA (Mutuelle Sociale Agricole) d'Action Contre la Dépendance.

La MARPA répond au besoin de sécurité exprimé par les personnes âgées.

En effet, d'autant plus en milieu rural, comme à Margon, les personnes âgées sont souvent isolées, n'ont plus de moyen de transport, ont un logement mal adapté à la perte d'autonomie...Elles émettent également le souhait de vieillir au cœur de leur environnement. La MARPA est une alternative qui permet la préservation des repères et d'un style de vie familial. Elle accueille ainsi des personnes âgées relativement autonomes.

Cette unité de vie non médicalisée est composée de logements privatifs et de locaux communs où des services et animations sont proposés. Elle s'efforce ainsi à combiner deux grands objectifs : **maintenir l'indépendance du résident dans son propre logement et conserver ses liens sociaux avec les autres personnes accueillies**. Aussi, l'implantation de cette structure à proximité du centre du village facilite son intégration et son ouverture sur la vie locale.

On dénombre 116 MARPA en France en novembre 2005. La première a vu le jour en 1989. Elles sont toutes conformes à un cahier des charges bien précis qui leur vaut l'attribution du label MARPA par la Caisse Centrale des Mutuelles Sociales Agricoles (CCMSA). Elles ont le statut juridique de foyer logement.

Une fédération nationale regroupe les 116 MARPA et propose un appui technique pour aider chaque structure à s'adapter aux évolutions.

La conformité de l'établissement répond à la fois à un concept social et à un concept architectural.

Ces concepts ont été actualisés en 2003, afin de mieux prendre en compte les besoins des personnes âgées accueillies, les évolutions réglementaires, et les enseignements issus des années de fonctionnement écoulées.

Afin de mieux comprendre comment fonctionne une MARPA au quotidien, j'ai visité la résidence « la Guinguette », MAPRA ouverte à Oucques (41, Loir-et-Cher) depuis avril 2003.

2- Le concept social.

- **Garantir un fonctionnement permettant de vivre comme à domicile**

Les résidents occupent un logement privatif qu'ils meublent et décorent à leur goût. Ceci leur permet de recevoir librement famille et amis. Ils conservent ainsi leur intimité et leur indépendance puisque tous les logements sont dotés d'un accès privatif vers l'extérieur. Ils sont entièrement libres dans leurs déplacements. Aussi, ils disposent tous d'une kitchenette leur permettant de préparer eux même leurs repas quand ils le souhaitent.

Le loyer et les services sont facturés mensuellement comme au domicile. Les coûts doivent rester raisonnables afin de permettre l'accès à la structure à des gens aux revenus modestes. Le coût mensuel est de 1050 € à 1250 € en moyenne. Les résidents peuvent bénéficier de l'aide au logement et parfois de l'APA.

La sécurité des résidents est assurée 24h/24 au sein de la MARPA. Une équipe d'agents polyvalents est présente quotidiennement, comprenant en moyenne 6,5 personnes en équivalent temps plein pour une MARPA accueillant 20 à 24 résidents, dont le responsable de la résidence. La nuit, les résidents peuvent prévenir un membre du personnel d'astreinte en cas d'urgence, grâce à un bip relié à un réseau téléphonique. C'est pourquoi le personnel recruté doit habiter à proximité de l'établissement.

- **Préserver et stimuler l'autonomie de chacun**

Chaque résident peut participer aux activités de la vie quotidienne selon ses capacités. Des animations sont proposées quotidiennement aux résidents, leur permettant de maintenir une activité physique, intellectuelle et sociale. Toutes les possibilités sont exploitées pour stimuler, faire participer, développer le contact et l'entraide. Ainsi, différents ateliers peuvent être proposés : atelier mémoire, équilibre, actualité, cours de gymnastique...



Photo n°6 : après le goûter, les résidents de « la Guinguette » se réunissent pour une partie de scrabble dans la salle de jeux.

- **Organiser l'accompagnement par les services médicaux et sociaux de l'environnement local**

La MARPA accompagne si possible chaque résidant jusqu'au terme de sa vie. Elle doit pour cela s'entourer d'un réseau médical et médico-social extérieur sûr, de qualité et proche, avec lequel il est indispensable de travailler étroitement afin de garantir la qualité et la continuité des soins dans une structure non médicalisée en interne. Ainsi, les médecins, infirmières libérales, SSIAD interviennent à tout moment à la demande de la personne âgée, comme à son domicile. L'APA est d'ailleurs appliquée eu résidant et non à l'établissement comme c'est le cas en maison de retraite. Le fait que ces structures ne soient pas médicalisées est souvent contesté, mais l'expérience des MARPA montre que le coût d'intervention des infirmiers et médecins extérieurs est environ dix fois moins élevé que le coût qu'aurait engendré la médicalisation de l'établissement.

Le personnel n'est généralement pas formé pour accomplir des soins (mis à part les soins de premier secours). Cependant, il peut occasionnellement aider des résidents à accomplir certaines tâches, comme la toilette par exemple, en cas de difficulté ponctuelle. Mais les résidents ne doivent pas s'habituer à ce genre de services, car l'objectif premier est le maintien de leur autonomie.

3- Le concept architectural.

- **Concrétiser le projet social au travers d'un concept architectural original :**

La MARPA est construite de plain pied au cœur du village, à proximité directe du centre afin d'y faciliter l'accès. L'unité de vie se doit de respecter les spécificités architecturales de la région. Cependant, le choix des matériaux et des dimensions est restreint car les coûts de la construction se répercutent sur les coûts des loyers et ces derniers doivent rester accessibles à tous.

Afin de préserver l'esprit familial qui existe dans toute maison, le bâtiment comporte au centre des espaces collectifs et de part et d'autre les logements individuels des résidents.

- **Préserver l'intimité de chaque résident**

Les logements sont des T1 bis pour les personnes seules, ou des T2 pour les couples. Leur ergonomie est adaptée aux personnes âgées afin qu'elles puissent y vivre de façon autonome.

Les T1 bis mesurent 30 m² minimum et sont équipés d'une salle de bain adaptée, d'une kitchenette, et d'un séjour qui sert également de chambre. Les T2 mesurent 46 m² minimum et possèdent une chambre supplémentaire.

- **Créer un lieu de vie commune agréable**

Les locaux communs se composent d'un espace d'accueil, d'un salon ouvert sur une salle à manger, d'une cuisine. A cela s'ajoutent des pièces de service : bureau, chambre de veille, buanderie, salle de soins, sanitaires communs, vestiaires, garages...

Chaque pièce répond à des normes réglementaires bien définies, notamment en terme de dimension, d'ergonomie et d'isolation.

Il s'agit donc d'harmoniser ces espaces afin de préserver l'indépendance des résidents mais aussi de susciter une vie collective.

Aussi, le bâtiment doit s'inscrire dans un cadre verdoyant agréable, mais qui doit laisser la MARPA visible de l'extérieur, ouverte sur son environnement. En effet, l'établissement ne doit pas s'isoler dans un parc fermé, au risque de créer une sorte de « ghetto » pour personnes âgées.



Photo n°7 : les logements individuels de « la Guinguette » offrent tous une sortie privée vers l'extérieur, avec une petite terrasse, dans un cadre très verdoyant.



Photo n°8 : les résidents de la MARPA d'Oucques apprécient de se réunir autour d'un goûter dans une salle très lumineuse.

II/ Les conditions de faisabilité du projet.

L'implantation d'une structure telle qu'une MARPA ne peut se faire que dans certaines conditions.

Bien sûr, il doit y avoir un besoin local sur la commune mais aussi à l'échelle du canton. L'étude de besoins est généralement menée par la MSA du département concerné chez les personnes âgées de plus de 70 ans. La MSA assure par ailleurs l'accompagnement méthodologique, technique et financier du projet.

Nous avons déjà montré en première partie que Margon est une commune vieillissante où les personnes âgées de plus de 60 ans représentent plus de 30% de la population, et répond ainsi à ce premier critère.

1-Des services et des équipements suffisants.

La MARPA doit s'implanter au cœur du village, à proximité des services commerciaux et de santé, ainsi que des divers équipements publics.

La carte à la page suivante présente ces différentes structures à Margon.

Margon ne suit pas le schéma classique des communes rurales isolées, du fait de sa proximité de Nogent-le-Rotrou, sous préfecture du département. Géographiquement, les deux communes sont limitrophes, presque imbriquées l'une dans l'autre. Ceci a engendré un développement de la commune très dépendant de Nogent-le-Rotrou, au niveau des services de santé et des commerces.

Il n'y a pas réellement de petits commerces de proximité (boulangerie, boucherie-charcuterie...) à Margon, mais il y a un centre commercial qui comprend un grand supermarché, un coiffeur, une librairie, un bar/restaurant, un cordonnier, un opticien...

De même, on compte un médecin, un kinésithérapeute et un ambulancier comme service de santé sur la commune.

Mais la commune de Nogent-le-Rotrou compte dix médecins généralistes, douze médecins spécialistes (médecine vasculaire, dermatologue, ophtalmologue, gastro-entérologue, gynécologue, oto-rhinologue, radiologue), trois cabinets d'infirmiers libéraux (dont un cabinet qui regroupe quatre professionnels), six pharmacies, neuf dentistes, un SSIAD (dont la capacité est de 56 lits). Il est également important de rappeler que le centre hospitalier de Nogent-le-Rotrou n'est qu'à 5 ou 10 min en voiture du centre de Margon.

Ainsi, Margon n'étant pas une commune isolée, elle ne possède pas tous les services commerciaux et de santé au cœur même du village, mais profite de la proximité de Nogent-le-Rotrou pour s'entourer d'un réseau de services nécessaires et suffisants pour l'implantation éventuelle d'une MARPA.

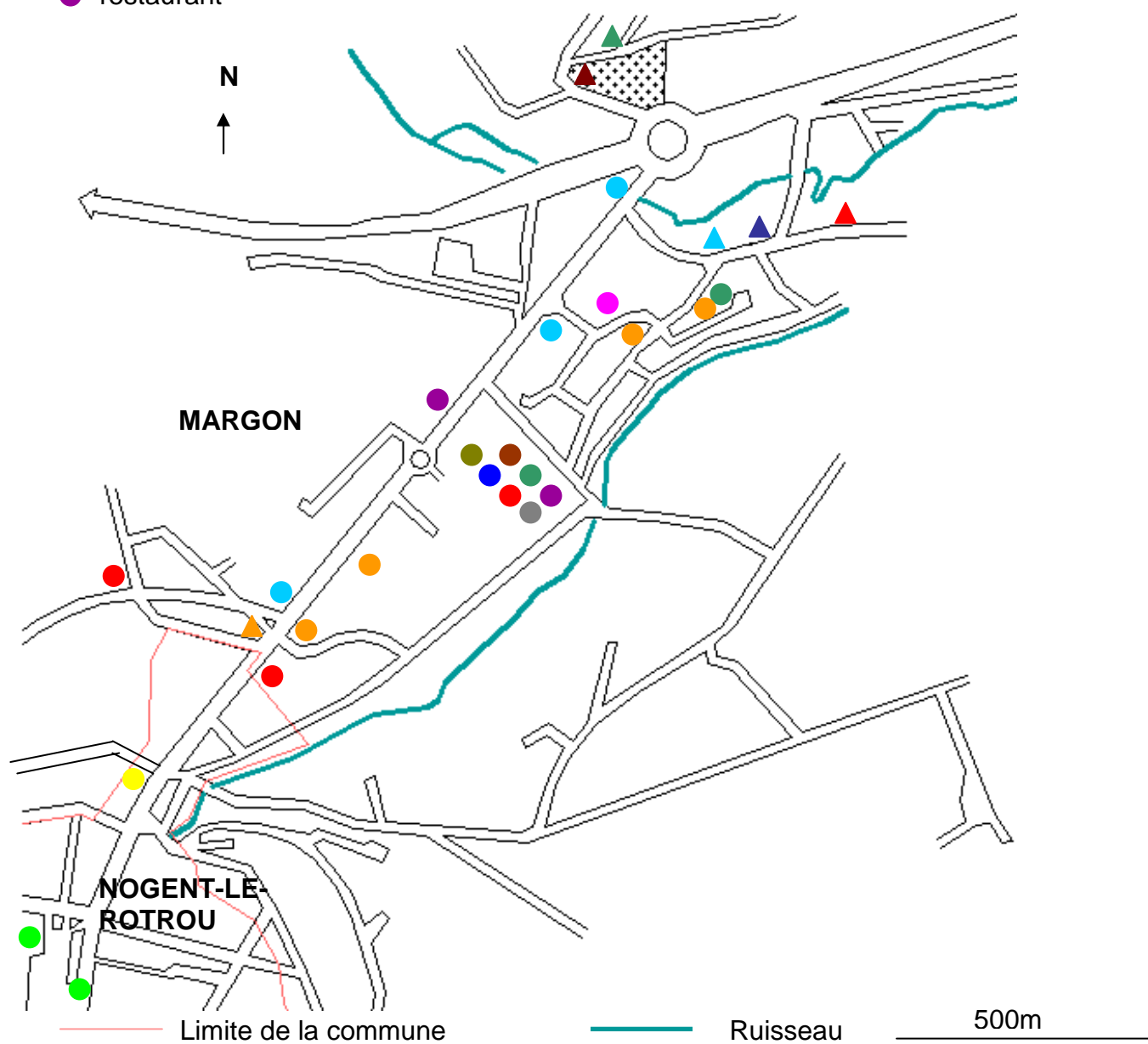
LES EQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES DE MARGON

Commerces :

- alimentaire
- automobile
- bar
- boulangerie (Nogent-le-Rotrou)
- coiffeur
- cordonnerie
- équipement pour la maison
- habillement
- opticien
- pharmacie (Nogent-le-Rotrou)
- presse
- restaurant

équipements et services :

- ▲ médecin
- ▲ ambulancier
- ▲ mairie
- ▲ foyer communal
- ▲ école
- ▲ église
- cimetière



Réalisation : BENOIT Audrey

2-La volonté des élus et de la population.

La commune de Margon se préoccupe depuis déjà longtemps des conditions de vie des personnes âgées puisque l'ancienne Mairesse a fait construire les cinq pavillons évoqués précédemment dans le rapport.

L'équipe actuelle s'interroge sur le devenir de la population âgée de la commune, puisque celle-ci occupe une place relativement importante en terme de proportion. La commune souhaite vivement s'intéresser au problème du vieillissement de la population en proposant des solutions intermédiaires de type MARPA.

Ce projet représenterait également une opportunité en terme d'aménagement du territoire, s'inscrivant dans une démarche de développement social local, avec le maintien d'un lieu de vie dans une petite commune et la création de quelques emplois pour le faire fonctionner.

Ainsi, un tel projet permettrait à la commune de garder ses habitants âgés sur son territoire et même d'en attirer des communes environnantes, d'autant plus qu'il n'y a aucune structure de ce type aux alentours de Margon.

Quant à la volonté même de la population, il est difficile de la déterminer dans la mesure où les personnes âgées souhaitent de toute façon rester à leur domicile aussi longtemps que possible, et qu'elles ne peuvent pas se projeter dans l'avenir.

Cependant, lors des entretiens que j'ai pu avoir avec certaines personnes âgées de la commune, un tel projet semble faire l'unanimité. Beaucoup de personnes âgées ont vécu de mauvaises expériences des maisons de retraite au travers des membres de leur entourage qui y ont résidé. En revanche, certaines connaissent les structures de type foyer logement et en ont une opinion très positive. Elles apprécient le fait de pouvoir garder un logement individuel, d'une taille raisonnable qu'elles peuvent meubler à leur goût, tout en bénéficiant de services communs.

Les personnes que j'ai rencontrées sont donc majoritairement favorables à la mise en place d'une telle structure sur la commune, car beaucoup sont conscientes d'un manque de solutions intermédiaires, et cela leur permettrait aussi de rester dans leur environnement, leur cadre de vie. Beaucoup considèrent également que ce projet pourrait représenter un atout pour le territoire local.

Conclusion de la 2^{ème} partie :

La MARPA est une structure unique qui semble répondre aux besoins des personnes âgées et à leur désir de rester indépendant tout étant aidés. Au principe de base du foyer logement, la MARPA ajoute en plus un concept architectural adapté mais surtout un concept social qui allie le respect de la personne âgée et le maintien de son autonomie.

Ainsi, après avoir mis en évidence la nécessité d'une structure d'accueil non médicalisée pour personnes âgées à Margon, nous avons montré que la commune répond aux critères de création d'une MARPA.

Il s'agit désormais d'étudier la conception de la MARPA à Margon en terme d'organisation, de gestion et d'aménagement.

3^{ème} partie :

Proposition pour la conception
et l'aménagement de la MARPA

I/ La gestion et l'organisation de la MARPA.

1- La gestion de l'établissement.

La MARPA peut être gérée de deux façons : soit par le CCAS de la commune porteuse du projet, soit par une association de loi 1901.

Dans le cas de Margon, comme il existe un CCAS qui est déjà impliqué dans la vie des personnes âgées de la commune (repas des anciens, voyage annuel, colis...), c'est lui qui portera le projet de MARPA s'il est réalisé un jour, d'autant plus que c'est une volonté des élus.

Le budget est alors géré par le Trésor Public et les employés de la MARPA occupent le statut de fonctionnaires. Le responsable est relativement déchargé des tâches administratives par rapport à une gestion associative.

La gestion par une association est plus courante lorsque la commune d'implantation appartient à une intercommunalité, ce qui n'est pas le cas actuellement pour Margon, ni en projet.

Pour des raisons d'équilibre du budget de l'établissement, il est souvent préférable de construire des logements pour une capacité d'au moins 20 résidents. J'ai fait le choix de prévoir un hébergement de 24 résidents (le maximum).

La MARPA devra donc recruter environ 6,5 équivalents temps plein répartis sur six à neuf agents polyvalents dont un responsable de maison (autrefois appelé maîtresse de maison). Pour faciliter la gestion des plannings des employés, il peut-être intéressant de recruter le maximum d'agents polyvalents mais ayant des temps de travail différents (temps plein, mi-temps, 75%...). Aucun diplôme particulier n'est requis pour travailler dans une MARPA, le recrutement doit surtout être basé sur la volonté des employés à accepter d'accomplir des tâches diverses au sein de la structure. En revanche, il est préférable que le responsable ait des connaissances en gérontologie et qu'il puisse facilement accomplir des tâches administratives.

Le personnel doit résider à proximité du lieu d'implantation de la MARPA pour pouvoir intervenir en cas d'urgence. La commune peut choisir de recruter du personnel à Margon, la MARPA étant un projet de développement local, mais peut aussi profiter de la proximité de Nogent-le-Rotrou.

Auparavant, le responsable possédait un logement de fonction de type T5 intégré dans la MARPA, souvent à l'étage. Lors de l'actualisation des concepts des MARPA en 2003, il a été décidé que le logement de fonction serait soit sur le lieu de la MARPA mais détaché du bâtiment, soit dans la commune, jusqu'à 5km de l'établissement. Cela permet au responsable de conserver une vie privée. Dans le projet que je propose, j'ai fait le choix de loger le responsable en dehors de l'établissement.

2-L'organisation.

La MARPA de Margon proposera différents services.

Le petit déjeuner, le déjeuner et le dîner sont servis en commun.

En général, tous les résidants prennent leur déjeuner en commun, pratiquement tous leur dîner, mais très peu leur petit déjeuner. Les repas sont facturés à l'unité à chaque fin de mois.

L'achat des denrées alimentaires se fait aussi souvent que possible localement, d'où l'avantage d'un centre commercial sur la commune de Margon.

La blanchisserie permet aux résidants de ne pas avoir à laver et repasser leur linge.

Des animations seront proposées au quotidien soit par le personnel de la MARPA, soit par des intervenants extérieurs comme par l'association « L'écho d'Arcisse », le cercle des retraités de Margon. En plus des ateliers traditionnels ayant pour objectif le maintien de l'autonomie des personnes âgées, des animations spéciales pourront être organisées : spectacles, thé dansants...

Mais les résidants doivent aussi s'impliquer dans la vie extérieure à la MARPA : en effet, ils peuvent se joindre à des associations extérieures et participer à des animations qui n'ont pas lieu au sein de la MARPA. Les résidants pourront continuer d'aller au club par exemple.

Puisque l'établissement n'est pas médicalisé, les résidants font eux même appel à leur médecin personnel, infirmière libérale ou autre quand ils en ont besoin. En cas d'urgence, notamment la nuit, chaque résidant possède un bip qui lui permet de joindre directement un membre du personnel d'astreinte sur son téléphone mobile. Ceci est une sécurité pour les résidants et leur famille.

Le personnel n'intervient qu'occasionnellement dans les logements privés. Les résidants sont appelés à recourir à une aide ménagère extérieure pour le ménage de leur logement. C'est pourquoi la MARPA doit s'entourer d'un réseau d'aide à domicile de qualité, qui sera probablement assuré par le SADS de Nogent-le-Rotrou.

II/ L'aménagement de la MARPA de Margon.

1- Un terrain approprié à l'implantation de la MARPA.

Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, la MARPA doit être implantée à proximité des commerces, du centre ville, dans un cadre agréable. La parcelle doit avoir une surface supérieure à 5000 m².

Dans le centre ville même de Margon, quasiment toutes les parcelles sont occupées par des habitations ou des commerces.

Deux terrains situés sur le lieu-dit « Les Lignes », à proximité du centre commercial de Margon, sont actuellement en prèr et landes. Les deux parcelles sont l'une en face de l'autre, séparées par le chemin des Lignes. L'une est située juste derrière un grand magasin de meubles qui cache la vue sur un côté, elle appartient à un propriétaire privé. L'autre dégage une vue beaucoup plus agréable, car elle est plus en hauteur, et c'est la commune qui en dispose.

J'ai donc fait le choix d'implanter le projet de MARPA sur la seconde parcelle.

La carte suivante montre la localisation du terrain dans la commune. On peut se référer à la carte des équipements, commerces et services de Margon de la page 39 pour montrer l'implantation stratégique de la MARPA par rapport à ces structures.

Le terrain est à 50m du centre commercial de Margon, en continuité d'un lotissement construit récemment. Ce dernier est traversé par l'avenue du Puits qui relie le terrain d'implantation de la MARPA à l'avenue de Paris, l'axe principal de la commune où est implantée la majorité des commerces. La parcelle est bordée au sud-est par le ruisseau de l'Arcisse.

Cette parcelle est cadastrée dans la section AD 180.

Le terrain a une superficie totale de 1, 3188 ha. Il est en fait divisé en trois parties :

180a : 1,1684 hectares

180b : 5,78 ares

180c : 9, 26 ares

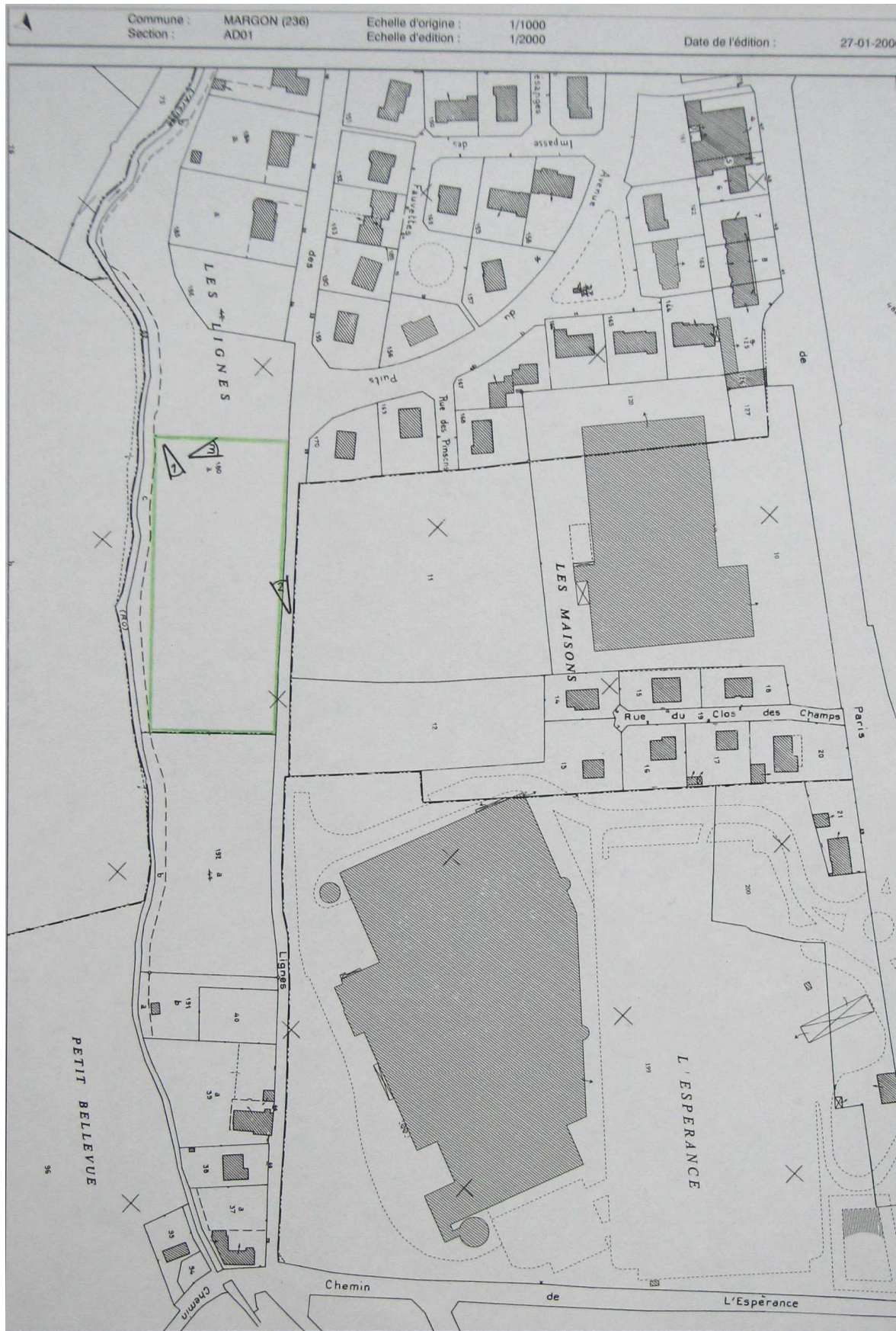
L'extrait de cadastre à la page 46 présente la parcelle découpée en trois sections.

La section 180a est occupée par un prèr alors que les sections 180b et 180c sont en landes, au bord du ruisseau de l'Arcisse.

Localisation du terrain dans la commune



Plan cadastral de la parcelle



Extrait de la carte du POS



Le projet d'extension de Margon prévoit la construction d'une route qui relierait le lieu-dit « le Rocher » au lieu-dit « les Lignes ». Il est prévu que cet axe passe au sud-ouest du terrain concerné (voir sur la carte extraite du POS à la page précédente). Il faut donc soustraire à la surface du terrain la surface nécessaire au passage de la route.

Ce projet prévoit également d'élargir le Chemin des Lignes du côté opposé au terrain, pour permettre une circulation à deux sens plus aisée.

Ainsi, en tenant compte de toutes ces contraintes, le terrain est réduit à un rectangle de 54m sur 126m. **La surface du terrain potentiellement aménageable est alors d'environ 6500 m²**, sachant que la surface minimale pour la construction d'une MARPA est de 5000 m².

Afin de connaître les possibilités de construction sur ce terrain, je me suis reportée au POS (Plan d'Occupation des Sols) créé en 1989, dont la transformation en PLU (Plan Local d'Urbanisme) est en cours d'étude.

Comme on peut le voir sur l'extrait de la carte du POS à la page précédente, une partie du terrain potentiel pour l'implantation de la MARPA est en zone 1NA, l'autre en zone 1NAc.

D'après le règlement du POS (annexe II), les constructions regroupées à usage d'habitation, d'équipements collectifs, d'infrastructure, d'établissement de soins ou de repos sont admises dans ces zones. La construction d'une MARPA est donc possible sur ce terrain.

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) est de 0,5 sur tout le terrain, ce qui signifie que 3250 m² de SHON (Surface Hors d'Oeuvre Nette) au maximum sont constructibles sur le terrain.

Le terrain étant en prolongement d'un lotissement d'habitations, il est à proximité des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. En revanche, comme on peut le voir sur les photos suivantes, le terrain est assez pentu, ce qui nécessitera sûrement des travaux de remise à niveau pour le rendre aménageable.



Photo n°9 : vue vers le nord-est (angle de vue 1 sur l'extrait de cadastre p.46).
Des travaux devront être envisagés pour rendre le terrain moins pentu.



Photo n°10: vue vers le sud (angle de vue 2 sur l'extrait de cadastre p.46), à partir du Chemin des Lignes. La parcelle est bordée au fond par une haie d'arbres divers (landes de la section 180c) que l'on conservera.



Photo n°11 : vue vers l'ouest (angle de vue 3 sur l'extrait de cadastre p.46). Le terrain est en continuité d'habitations récentes. Il dégager une vue sur les collines du Perche.

2-L'aménagement du bâtiment.

Les MARPA doivent répondre à des critères architecturaux bien précis, tout en s'inscrivant dans l'architecture locale. En général, c'est un cabinet d'architecte qui est dépositaire du label MARPA, en coordination avec la MSA, qui conçoit le bâtiment. Cependant, il peut arriver que les élus choisissent eux même un architecte qui réalise les plans et qu'il fait valider par le cabinet possédant le label.

La conception de la MARPA telle que je la présente n'est qu'une suggestion, répondant aux critères du concept architectural évoqué dans la 2^{ème} partie.

- **L'aspect général du bâtiment**

Les locaux communs occupent la place centrale. Deux ailes de part et d'autre regroupent les logements locatifs.

La forme très longitudinale du terrain oblige le bâtiment à s'y adapter pour laisser libre des espaces verts et de circulation.

L'organisation est pensée de façon à ce que aucun logement ne soit en vis-à-vis, afin de préserver l'intimité de chaque résident. Tous les logements possèdent un accès extérieur et une petite terrasse personnelle.

On pourra essayer de respecter les caractéristiques du bâti percheron, mais la construction du bâtiment ne doit pas engendrer des coûts trop élevés pour que les loyers soient abordables pour tous. C'est pourquoi la forme globale et les matériaux utilisés doivent rester relativement simples.

La Surface Hors d'Oeuvre Nette (SHON) sera de 1331 m².

- **L'organisation intérieure**

Les locaux collectifs :

Le bâtiment doit être organisé intérieurement de façon à ce qu'il ne ressemble pas à un établissement médicalisé, mais tout en étant adapté à l'âge des résidents. On peut concevoir le bâtiment plutôt comme une résidence hôtelière de plain pied.

Le hall de l'entrée principale sert de repère à la fois aux résidents, mais également aux visiteurs. C'est là que sont généralement placés un tableau d'affichage et les boîtes aux lettres.

Le bureau du responsable est également situé à l'entrée, permettant ainsi aux résidents d'y accéder facilement.

Une attention particulière est portée à la luminosité des pièces communes et notamment des couloirs. Ces derniers sont équipés de rambarde de maintien et doivent être assez larges pour permettre un passage en fauteuil roulant et un accès des services d'urgence. On veille à ce qu'il y ai au moins une fenêtre dans chaque couloir pour y laisser entrer la lumière.

Les pièces de vie commune doivent être facilement accessibles par tous les résidents.

Le salon et la salle à manger sont exposés vers le sud et ouverts sur l'extérieur par de grandes baies vitrées, donnant accès à une terrasse.

Afin de conserver le style de vie familial, la cuisine donne sur la salle à manger, bien qu'elle soit fermée pour des questions d'hygiène et de sécurité alimentaire. La « marche à suivre » doit être respectée, c'est pourquoi « l'ensemble cuisine » est divisé en plusieurs pièces et respecte l'ordre de circulation : un local à réserve accessible de l'extérieur, la salle de préparation et de cuisson des repas, la salle de plonge, et le local à poubelles.

Un espace de détente qui sert de bibliothèque, de salle de jeux et d'animations se veut convivial pour réunir les résidents autour de loisirs collectifs. On veille également à ce qu'il soit suffisamment éclairé par une grande fenêtre.

Comme nous l'avons remarqué précédemment, le logement de fonction du responsable de la MARPA n'est plus intégré dans le bâtiment. Cependant, une chambre de veille est prévue pour le personnel qui peut-être amené à y séjourner quelques nuits occasionnellement.

D'autres locaux sont implantés au centre de la résidence pour des raisons pratiques : des sanitaires communs (bien que chaque résident en dispose individuellement), une buanderie, une salle de bain et de consultation où des infirmières et médecins peuvent intervenir, une chaufferie, un local pour le matériel d'entretien.

Les logements individuels :

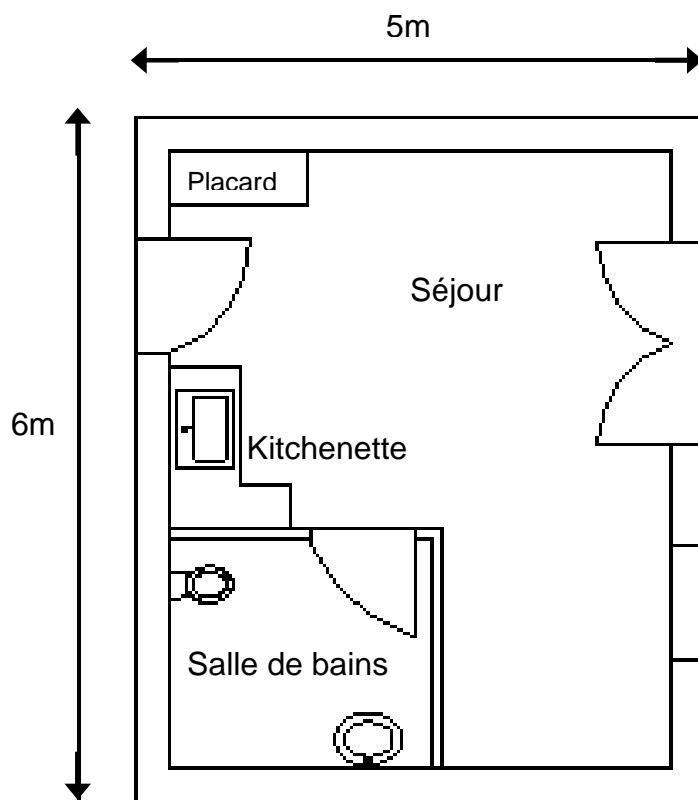
Les 24 résidents seront répartis dans 20 T1 bis et 2 T2.

Les T1 bis ont une surface habitable de 30 m², et les T2 de 48 m².

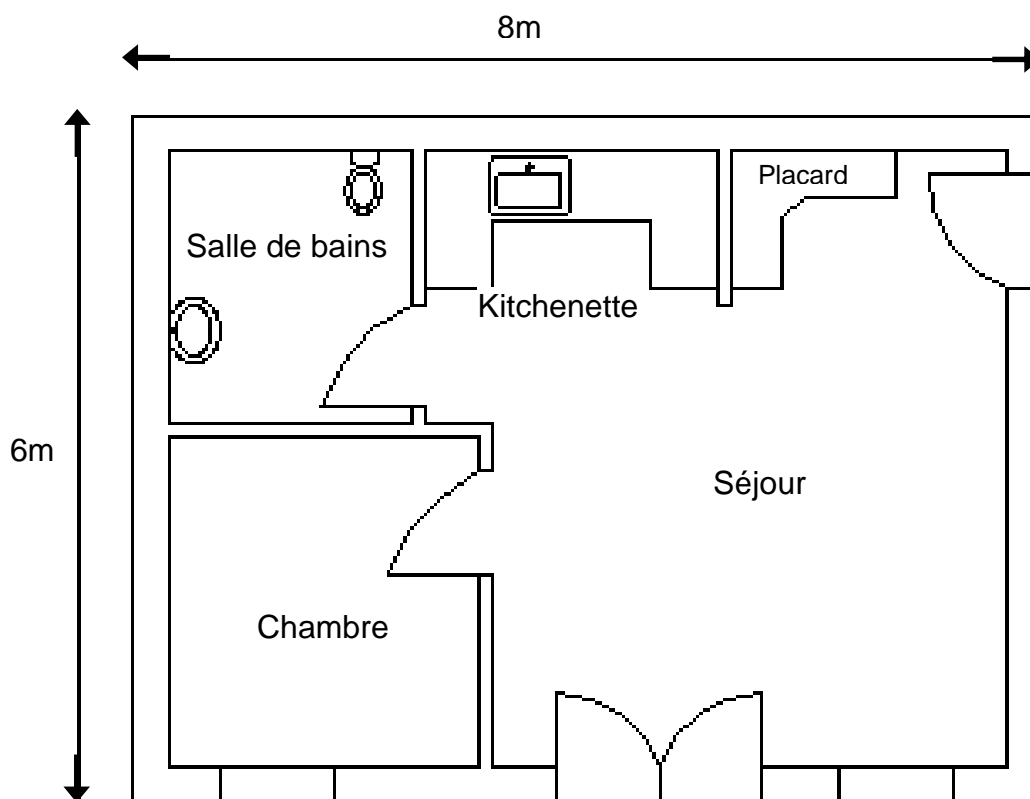
Tous les logements sont équipés d'une salle de bain adaptée aux handicaps liés au vieillissement : les lavabos sont conçus pour permettre une toilette assise, les douches sont avec un siphon au sol, les WC sont surélevés, le sol est anti dérapant...

Ils possèdent également tous une kitchenette facile d'utilisation et des placards de rangement. Dans les T1 bis, la chambre et le séjour forment une seule et même pièce, alors que dans les T2 la chambre est cloisonnée.

Chaque logement s'ouvre sur une terrasse privée par une porte fenêtre, permettant aux résidents d'aller et venir dans leurs logements librement.



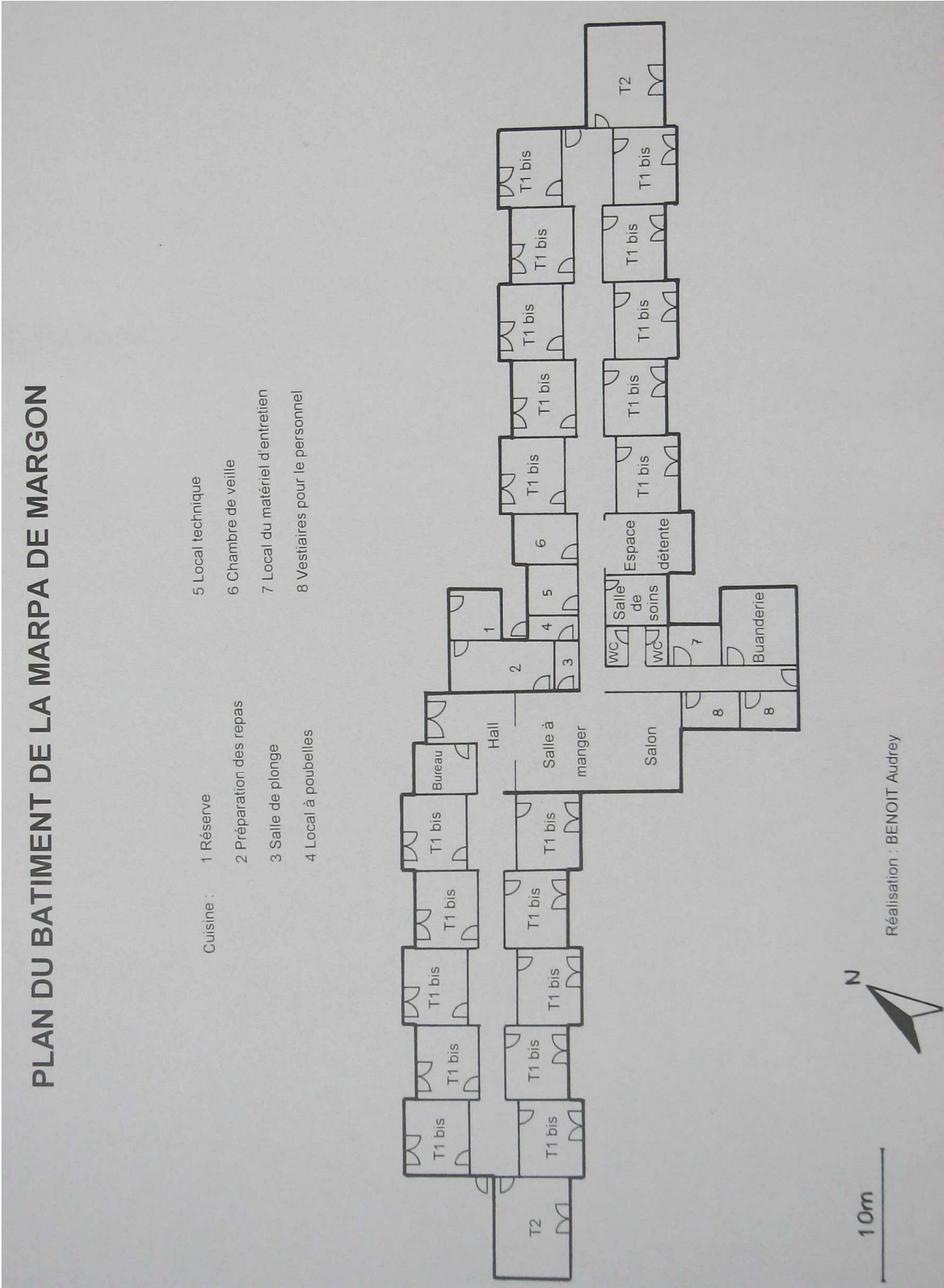
Plan d'un T1 bis



Plan d'un T2

1m

Plan A3 de l'aménagement intérieur de la MARPA



- **L'aménagement extérieur**

L'extérieur du bâtiment doit être aménagé de telle sorte qu'il soit agréable, pratique et qu'il ouvre la MARPA sur son environnement.

L'accès principal à la MARPA se fera par le chemin des Lignes. Un espace de stationnement des véhicules doit être aménagé à l'entrée pour les visiteurs et le personnel, d'une capacité ne dépassant pas 15 places. On peut également prévoir la construction de dépendances pouvant contenir le matériel de jardinage, d'entretien des espaces verts...

Les cheminements sont pensés pour faciliter l'accès à la fois aux locaux communs et aux logements individuels. Une allée entoure le bâtiment, reliant tous les accès et permettant de desservir les différents locaux.

Les espaces verts doivent créer un cadre agréable pour les résidents mais ne doivent pas créer une impression de parc fermé. La MARPA doit être visible de l'extérieur, et les résidents doivent pouvoir voir à l'extérieur de la MARPA. C'est pourquoi il est important de ne pas planter trop d'arbres qui cacheraient la vue.

L'essentiel du parc sera en pelouse, avec quelques arbres haute tige plantés ça et là. Des parterres de fleurs viendront égayer le parc. Les fleurs pourront être plantées à l'initiative des résidents qui le souhaitent lors d'ateliers jardinage par exemple.

Le choix des arbres à planter doit se faire en fonction de leur port et de la nature du sol.

Ainsi, nous pourrions planter différentes essences d'arbres et d'arbustes telles que des tilleuls pour créer des zones d'ombre, des arbres fruitiers comme des cerisiers pour rappeler le jardin des résidents, et des arbustes fleuris comme des camélias, des orangers du Mexique... On essaye de choisir quelques arbres à feuillage persistant afin de garder des arbres feuillus en hiver.

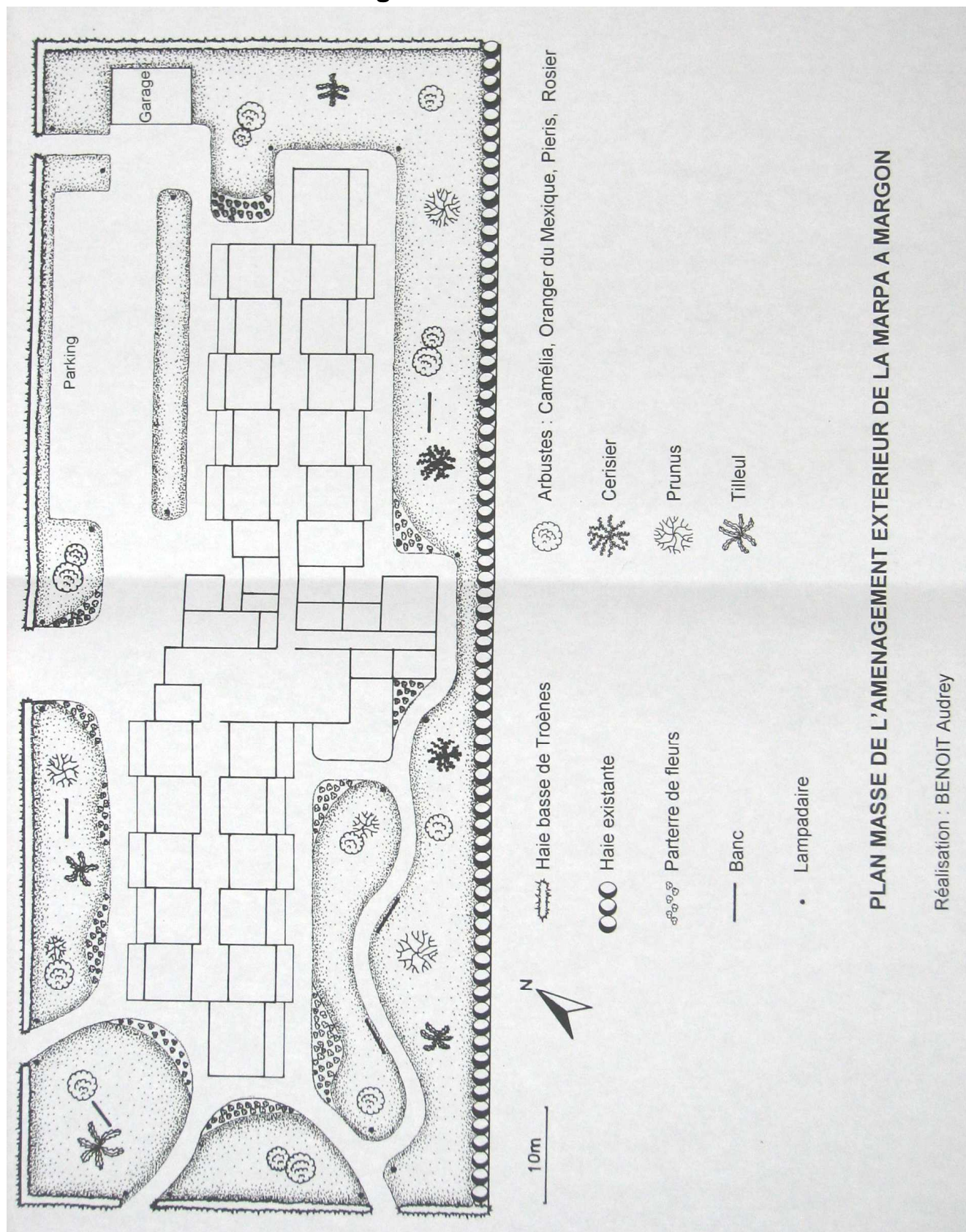
Le terrain est entouré d'une haie basse de troènes afin de marquer une délimitation avec l'extérieur, tout en laissant de la visibilité.

Une haie composée de diverses essences dans le fond du terrain borde déjà le ruisseau.

Quant au mobilier urbain, des lampadaires et des bancs seront installés à certains endroits.

Chaque résident est libre d'aménager sa petite terrasse individuelle comme bon lui semble, avec une petite table de jardin et des jardinières par exemple.

Plan A3 de l'aménagement extérieur de la MARPA



PLAN MASSE DE L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DE LA MARPA A MARGON

Réalisation : BENOIT Audrey

III/ Les coûts, les financements et le budget de fonctionnement de la MARPA.

1- Les coûts.

Le CCAS étant le supposé porteur du projet, la commune apporte le terrain gratuitement puisqu'il lui appartient.

N'ayant pas pu faire évaluer les coûts du projet tel que je le propose, je me reporte aux tarifs moyens des MARPA construites en France en 2005 ¹. Il faut rajouter à ceux-ci les coûts des éventuels travaux pour rendre le terrain plus plat.

Le coût de **construction** d'une MARPA dont la surface hors d'œuvre nette (SHON) est de 1300m² (correspondant à une capacité d'accueil de 20 à 24 résidents selon l'établissement) est compris **entre 1 650 000 et 1 900 000 €**. Ces coûts sont calculés sur la base d'une TVA à 5,5%. On peut tenir compte de ces tarifs pour le projet tel que je propose à Margon car la SHON de la construction est de 1331 m².

Ces coûts comprennent l'ensemble des honoraires liés à la construction : la maîtrise d'œuvre, le montage du dossier CROSS (Comité Régional d'Organisation Sanitaire et Sociale), les études de sol...

La maîtrise d'ouvrage de la MARPA est assurée par un organisme HLM ou par la commune elle-même. Dans le cas de Margon, le maître d'ouvrage serait la commune.

Le coût de l'investissement **mobilier et équipement** représente environ **100 000 €**

Ainsi le **coût total** de l'opération (immobilier + mobilier) se situe **entre 1 750 000 € et 2 000 000 €**.

2- Le plan de financement.

Là encore, je m'appuierai sur le plan de financement type d'une MARPA.

Il se compose :

- d'un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignation PLS ou PLUS (Prêts Locatifs Sociaux ou Prêts Locatifs à Usage Social). Ces prêts conventionnés permettent de bénéficier des aides à la pierre par des subventions de l'Etat, de la TVA à 5,5%, de l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 25 ans, et de l'APL Foyer (Aide Personnalisée au Logement). En contrepartie, ils imposent un loyer et un plafond de ressources pour les locataires entrants.
- de subventions locales complémentaires provenant essentiellement du Conseil Général, du Conseil Régional, de la CCMSA... Selon les projets, le taux de subvention varie entre 10 et 45 %.

¹ source : Fiche d'identité MARPA, novembre 2005, HM CERIS

3-Le budget de fonctionnement.

La gestion d'une MARPA n'a pas pour objectif de générer des bénéfices. Les budgets de dépenses et de recette doivent s'équilibrer.

Le projet étant porté par le CCAS, c'est le Trésor Public qui gère le budget de fonctionnement.

Les principales dépenses de l'établissement sont réservées à l'achat des denrées alimentaires, à la consommation d'énergie et aux salaires du personnel. On peut rajouter à cela les frais de services extérieurs (téléphone, déplacements, animations payantes...) et les amortissements.

Les principales recettes proviennent des redevances mensuelles pour le logement, des charges payées par les résidents, et de la facturation des services rendus (repas, blanchisserie...).

CONCLUSION GENERALE

Le vieillissement démographique représente un enjeu national majeur à prendre en compte dans notre façon d'aménager localement les territoires à l'avenir.

Créer une MARPA à Margon est une réponse possible aux besoins des personnes âgées au niveau local, en proposant une alternative entre le maintien à domicile et la structure d'accueil médicalisée. Cette petite unité de vie permet de recréer un environnement convivial tout en préservant l'indépendance des personnes âgées, grâce à son concept social qui se traduit dans son architecture.

Cependant, cette structure reste accessible à des personnes âgées relativement valides et autonomes. Il faut également prendre en compte le devenir des personnes qui y entrent, c'est-à-dire savoir comment gérer l'aggravation de leur état de santé et d'autonomie, car même si la MARPA essaye d'accompagner les résidents jusqu'au terme de leur vie, des réorientations en établissement médicalisé s'imposent parfois. La MARPA doit toujours respecter ses intentions de départ, notamment par respect envers certains résidents qui acceptent mal de vivre avec des personnes dépendantes.

Avec l'expérience qu'elles vont acquérir et l'image qu'elles vont promouvoir, on peut espérer qu'à terme les structures de ce genre accueilleront des personnes âgées qui décideront elles même d'y entrer, car cela reste le meilleur contexte à un déménagement.

Les personnes âgées doivent prendre conscience qu'intégrer un établissement comme une MARPA permet de maintenir leur autonomie plus longtemps, à condition de ne pas y entrer trop tard. L'enjeu est donc également de faire évoluer la mentalité des personnes âgées dans cette direction.

L'objectif de ces structures est indirectement de faire changer l'image de « mouvoir » qu'ont en général la société et les personnes âgées des établissements. Elles montrent qu'il est possible de passer les dernières années de sa vie dans un cadre respectueux des conditions de vie humaines.

Au-delà encore, ces structures participent à faire évoluer la façon dont la société perçoit le vieillissement et les personnes âgées.

La tendance actuelle à médicaliser les établissements accueillant les personnes âgées est certes justifiée par le fait que les anciens y entrent de plus en plus tard et avec une dépendance assez forte, mais elle ne répond pas à tous les besoins des personnes âgées. Ce principe des foyers logements et des MARPA consistant à s'appuyer sur les aides médicales extérieures peut s'appliquer à d'autres structures. C'est le cas à Haarlem, aux Pays-Bas, où une structure accueillant des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer fonctionne sur ce principe de médicalisation extérieure.

La MARPA est une structure innovante qui commence à faire ses preuves, mais il faut essayer d'apporter encore de nouvelles solutions pour sortir de la logique binaire domicile ou structure médicalisée.

TABLE DES MATIERES

Remerciements	p.2
Sommaire	p.3
Introduction	p.4

1^{ère} partie

Le vieillissement de la population française : d'un enjeu national à un enjeu local

I/ Le phénomène national du vieillissement de la population française	p.6
1- L'évolution de la population âgée en France	p.7
• La situation actuelle en France	p.7
• L'évolution de la population française de 1950 à aujourd'hui	p.7
• L'évolution de la population âgée d'ici 2050	p.9
• Les chiffres clés de la population âgée française	p.9
2-La place des personnes âgées dans la société	p.10
3-Les personnes âgées ont de plus en plus de moyens	p.11
4-Les personnes âgées souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible	p.11
II/ En quoi la commune de Margon est-elle concernée par l'enjeu du vieillissement démographique ?	p.13
1-L'évolution de la population de Margon	p.13
• La population en 2006	p.16
• L'évolution de la population de 1999 à 2006	p.17
• L'évolution future de la population	p.17
• Margon dans l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou	p.17
2-Le profil des personnes âgées de Margon	p.18
III/ Les besoins de la population âgée et les réponses apportées	p.20
1-Les besoins des personnes âgées	p.20
2-les réponses apportées à la demande actuelle en Eure-et-Loir	p.21
• La politique du Conseil Général d'Eure-et-Loir s'inscrivant dans la politique nationale	p.21
• Les établissements accueillant les personnes âgées en Eure-et-Loir	p.22
• Les aides à domicile	p.29
Conclusion de la première partie	p.30

2^{ème} partie :
Le choix de la structure d'accueil des personnes âgées à Margon

I/ La MARPA : une alternative entre le domicile et la structure spécialisée	p.32
1-Les principes généraux	p.32
2-Le concept social	p. 33
• Garantir un fonctionnement permettant de vivre comme à domicile	p.33
• Préserver et stimuler l'autonomie de chacun	p.34
• Organiser l'accompagnement par les services médicaux et sociaux de l'environnement local	p.35
3-Le concept architectural	p.35
• Concrétiser le projet social à travers un concept architectural original	p.35
• Préserver l'intimité de chaque résident	p.35
• Créer un lieu de vie commune agréable	p.36
II/ Les conditions de faisabilité du projet	p.38
1- Des services et des équipements suffisants	p.38
2- La volonté des élus et de la population	p.40
Conclusion de la deuxième partie	p.40

3^{ème} partie :
Proposition pour la conception et l'aménagement de la MARPA à Margon

I/ La gestion et l'organisation de la MARPA	p.42
1- La gestion de l'établissement	p.42
2- L'organisation	p.43
II/ L'aménagement de la MARPA de Margon	p.44
1- Un terrain approprié à l'implantation de la MARPA	p.44
2- L'aménagement du bâtiment	p.50
• L'aspect général du bâtiment	p.50
• L'organisation intérieure	p.50
• L'aménagement extérieur	p.54

III/ Les coûts, les financements et le budget de fonctionnement de la MARPA	p.56
1- Les coûts	p.56
2- Le plan de financement	p.56
3- Le budget de fonctionnement	p.57
 Conclusion générale	 p.58

TABLE DES SIGLES

ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCMSA : Caisse Centrale des Mutuelles Sociales Agricoles

DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

DPASS : Direction de la Prévention et de l'Action Sanitaire et Sociale

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

GIR : Groupe Iso Ressource

HLM : Habitat à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées

MSA : Mutuelle Sociale Agricole

OMS : Organisation Mondiale de la Santé

SHON : Surface Hors d'Oeuvre Nette

SSIAD : Service de Soins Infirmiers A Domicile

USLD : Unité de Soins Longue Durée

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustrations de la page de couverture (de haut en bas) :

- photo des logements individuels de la MARPA « la Guinguette », Oucques (41)

Source : donnée personnelle

- photo des résidents de la MARPA d'Oucques dans la salle à manger à l'heure du goûter

Source : donnée personnelle

- les deux dessins de femme et homme vieillissants : les passions humaines n°1 et 2, dessins de Michel Noël

Source : CAES magazine, n° 75, été 2005, « Des « vieux » aux « seniors », une question de représentation », p. 31

L'évolution de la population française de 1950 à 2006 p.7

Source : données INSEE, La population française par groupe d'âges depuis 1950.

Réalisation personnelle.

Evolution des personnes âgées de plus de 60 ans depuis 1946 à nos jours p.8

Source : données INSEE.

Réalisation personnelle

Situation de Margon dans le département d'Eure-et-Loir p.13

Fond de carte : carte de l'Eure-et-Loir, INSEE

Situation géographique de Margon p.14

Source : POS de Margon

Plan cadastral de Margon p.15

Source : extrait du cadastre de Nogent-le-Rotrou

Répartition de la population margonnaise par âge et par sexe en 2006 p.16

Source : donnée de la mairie de Margon d'après une étude menée en 2006

Réalisation personnelle

Répartition par tranche d'âge de la population de Margon en 1999 et en 2006 p.17

Source : données INSEE 1999, données de la mairie de Margon 2006

Réalisation personnelle

Répartition par arrondissement des établissements d'accueil pour p.24

personnes âgées en Eure-et-Loir et dans les cantons limitrophes

à l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou

Source : conseil Général d'Eure-et-Loir, Etablissements pour Personnes Agées Dépendantes, 2005

Fond de carte : carte d'Eure-et-Loir, INSEE

Réalisation personnelle

Photo n°1 : La Charmille p.26

Source : données personnelle

Photo n° 2 : Les Temps Bleus p.26

Source : donnée personnelle

Photo n°3 : Les temps bleus p.26

Source : www.les-temps-bleus.com

Photo n°4 : les cinq pavillons adaptés aux personnes âgées construits par la commune de Margon. <u>Source</u> : donnée personnelle	p.28
Photo n°5 : La doyenne de la commune, âgée de 96 ans, habite dans l'un de ces logements loués par la commune. <u>Source</u> : donnée personnelle	p.28
Photo n°6 : après le goûter, les résidents de « la Guinguette » se réunissent pour une partie de scrabble dans la salle de jeux. <u>Source</u> : donnée personnelle	p. 34
Photo n°7 : les logements individuels de « la Guinguette » offrent tous une sortie privée vers l'extérieur, avec une petite terrasse, dans un cadre très verdoyant. <u>Source</u> : donnée personnelle	p.37
Photo n°8 : les résidents de la MARPA d'Oucques apprécient de se réunir autour d'un goûter dans une salle très lumineuse. <u>Source</u> : donnée personnelle	p.37
Carte des équipements, services et commerces à Margon <u>Source</u> : relevés personnels Réalisation personnelle	p.39
Situation du terrain d'implantation de la MARPA au sein de Margon <u>Fond de carte</u> : Cadastre de Nogent-le-Rotrou	p.45
Plan cadastral du terrain pour l'implantation de la MARPA <u>Source</u> : Cadastre de Nogent-le-Rotrou	p.46
Extrait de la carte du POS <u>Source</u> : POS de Margon	p.47
Photo n°9 : vue du terrain vers le nord-est <u>Source</u> : donnée personnelle	p.48
Photo n°10 : vue du terrain vers le sud, à partir du Chemin des Lignes <u>Source</u> : donnée personnelle	p.49
Photo n°11 : vue du terrain vers l'ouest <u>Source</u> : donnée personnelle	p.49
Plan d'un T1 bis et plan d'un T2 Réalisation personnelle	p.52
Plan du bâtiment de la MARPA de Margon Réalisation personnelle	p.53
Plan masse de l'aménagement extérieur de la MARPA à Margon Réalisation personnelle	p.55

BIBLIOGRAPHIE

Articles :

BOETSCH G., CHAPUIS-LUCCIANI N. , CAES magazine, n° 75, été 2005, « Des « vieux » aux « seniors », une question de représentation », p. 30 à 32

MORAN M., QUE CHOISIR, n° 430, octobre 2005, « Maisons de retraite », p.14 à 22

MORAN M., QUE CHOISIR, n° 436, avril 2006, « Rester dans ses foyers », p.60-61

TRANSRURAL Initiatives, 28 septembre 2004, « Vieillir en milieu rural »

Rapports :

COMMISSARIAT GENERAL AU PLAN, rapport de la mission conduite par LE BOULER S., juillet 2005, « Prospective des besoins d'hébergement en établissement pour les personnes âgées dépendantes – Premier volet : détermination du nombre de places en 2010, 2015, 2025 », 120 pages

CONSEIL GENERAL D'EURE-ET-LOIR, MICHEL QUIOT CONSULTANTS, 15 novembre 2005, « Schéma départemental en Faveur des Personnes Agées : phase de diagnostic », 36 pages

CONSEIL GENERAL D'EURE-ET-LOIR, MICHEL QUIOT CONSULTANTS, « Schéma départemental en Faveur des Personnes Agées : document préparatoire », 96 pages

FAMILLES RURALES, septembre 2002, extrait des actes du colloque «... 60, 80, 100 ! Bien vieillir en milieu rural »

FONDATION DE FRANCE, forum national, Paris, 12-13 octobre 2004, « Vieillir dans son quartier, dans son village : des aménagements à inventer ensemble », 77 pages

LACAZE D. , LAROQUE M. , LEGER A-M. , NOURY D. , janvier 2004, rapport n° 2004009, « La prise en charge sociale et médico-sociale des personnes âgées face à la canicule de l'été 2003 », 73 pages

SECRETAIRE D'ETAT AUX PERSONNES AGEES, Conseil des Ministres du 21 2003, communiqué « Les conséquences de la canicule sur la prise en charge des personnes âgées »

Support vidéo :

DORISON Philippe, 1999, « La valse des âges », 8 minutes, produit par SCI, retranscrit sur le site Internet www.cité-sciences.fr

ANNEXES

ANNEXE I

Questionnaire pour une étude des besoins des personnes âgées de Margon

Votre situation :

Nom :

Année de naissance :

Vous êtes : ☐ un homme ☐ une femme

Situation familiale : ☐ célibataire ☐ marié(e) ☐ veuf (ve), séparé(e) ou divorcé(e)

Vous vivez : ☐ avec votre conjoint ou une autre personne ☐ seul(e) ☐ dans votre famille

Etes vous suivi médicalement par :	Régulièrement	occasionnellement	jamais
Un médecin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un service de soin infirmier à domicile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une infirmière libérale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre (précisez)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Avez-vous séjourné ces deux dernières années dans un centre d'hébergement temporaire ?

Vous avez besoin d'une autre personne pour :

- ☐ vous levez
- ☐ faire votre toilette
- ☐ faire votre ménage
- ☐ préparer les repas
- ☐ sortir de votre logement

Services à domicile :

Bénéficiez-vous de services à domicile ? (précisez par quel organisme)

- ☐ Tâches domestiques
- ☐ Portage de repas
- ☐ Service de garde à domicile
- ☐ Système de télé sécurité
- ☐ Service de portage de médicaments

Ces services sont-ils satisfaisants et suffisants ?

Pensez-vous être assez informé de leur existence ?

Vos sorties :

Quels sont vos moyens de transport ?

Fréquentez-vous les commerces de proximité de Margon ? Lesquels ?

Avez-vous des visites ou contacts réguliers avec votre famille ou amis ?

Avez-vous un sentiment d'isolement ?

Vos revenus :

Quel est votre ancienne profession ?

Estimez-vous avoir une retraite suffisante ?

Combien estimez-vous pouvoir payer par mois pour un hébergement dans un établissement avec repas compris ?

Etes-vous bénéficiaire d'aides sociales ?

Votre logement :

Depuis combien de temps résidez-vous à Margon ?

Vous êtes : ☐ propriétaire ☐ locataire de votre logement

Votre logement est-il de plain-pied ?

Votre logement est-il adapté au vieillissement ? (Équipements sanitaires, escaliers...)

Votre choix d'une structure d'accueil :

Si vous étiez obligé(e) de quitter votre domicile définitivement, vous préféreriez aller :

☐ dans une maison de retraite
☐ dans un établissement où vous disposeriez d'un logement personnel adapté aux personnes âgées mais avec des services collectifs appropriés (restauration notamment)

- ☐ dans une famille d'accueil
☐ dans votre propre famille
☐ autre

Dans le cas d'un accueil autre que dans votre famille, vous souhaiteriez :

- ☐ Avoir un logement qui vous permette de garder vos meubles
☐ Avoir la possibilité de faire parfois vous-même votre cuisine
☐ Avoir la possibilité de recevoir votre famille dans votre logement pour déjeuner/dîner
☐ Conserver votre médecin personnel
☐ Bénéficier d'animations collectives
☐ Disposer d'un jardinnet personnel

Souhaiteriez- vous rester à Margon ou à proximité ?

Jusqu'à quelle ville accepteriez de résider ?

Seriez-vous favorable à la mise en place d'une structure d'hébergement pour personnes âgées sur Margon ?

Si oui quel type de structure ?

ANNEXE II

Règlement du POS de Margon concernant les zones 1NA et les zones 1NAc

BENOIT Audrey

Projet individuel

Ingénieur 1^{ère} année

Ecole Polytechnique de l'Université de Tours,

Département Aménagement (ex CESA Tours)

Année universitaire 2005-2006

CREATION D'UNE MAISON D'ACCUEIL RURALE POUR PERSONNES AGEES A MARGON (28, EURE-ET-LOIR)

La proportion des personnes âgées dans la population française ne cesse d'augmenter, et l'espérance de vie de s'allonger.

Le vieillissement démographique représente un véritable enjeu national auquel nous devons apporter des réponses, en étudiant les réels besoins de la population âgée.

Margon (Eure-et-Loir) étant une commune rurale, elle est d'autant plus marquée par ce phénomène. Des entretiens avec les personnes âgées de la commune ont permis de montrer que les structures d'accueil actuelles aux environs de Margon ne répondent pas entièrement aux besoins exprimés par la population locale. La capacité d'accueil de ces établissements risque d'être insuffisante dans les années à venir.

On constate un réel manque de structures intermédiaires entre le maintien à domicile et l'établissement médicalisé, tant à l'échelle du département d'Eure-et-Loir qu'à l'échelle de la commune de Margon et de ses environs.

La création d'une petite unité de vie à Margon, une MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées) est une réponse possible à apporter aux besoins des personnes âgées. Cette structure permet aux habitants de rester dans leur environnement de vie auquel ils sont très attachés, avec un logement individuel adapté aux difficultés liées au vieillissement, tout en bénéficiant de services collectifs.

L'organisation et l'aménagement de la MARPA doivent répondre à un concept social et architectural bien défini, qui fait la particularité de cette structure.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement social local et semble répondre aux attentes de la population.

Mots-clés : Vieillissement démographique, personnes âgées, petite unité de vie, foyer logement, MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes âgées), logement individuel, développement local, maintien de l'autonomie.