



LOKARRI : le Viager Solidaire du Pays Basque

1 - Le contexte

La question du logement en Pays Basque connaît depuis plusieurs années une crise structurelle face à laquelle la sphère institutionnelle essaie de répondre, en mobilisant des moyens certes conséquents mais toujours insuffisants au regard de l'emballement des marchés.

Pour les jeunes générations, le Bail Réel Solidaire, qui peut aujourd'hui être mis en œuvre par de nombreux opérateurs, constitue une solution récente qu'il convient d'optimiser, notamment en réhabilitation de patrimoine existant.

Pour les personnes âgées, confrontées à d'autres types de difficultés, il convient également de proposer de nouvelles perspectives, indispensables si l'on considère la dynamique démographique du territoire.

Une population vieillissante en forte croissance sur le Pays Basque

En 2019 près d'un habitant sur trois du Pays Basque est âgé de plus de 60 ans (31.5% de la population totale) et les plus de 75 ans représentent 12,4 % de la population globale.

A l'horizon 2050 les projections démographiques réalisées dans le cadre du PLH annoncent un doublement de la population âgée de plus de 65 ans.

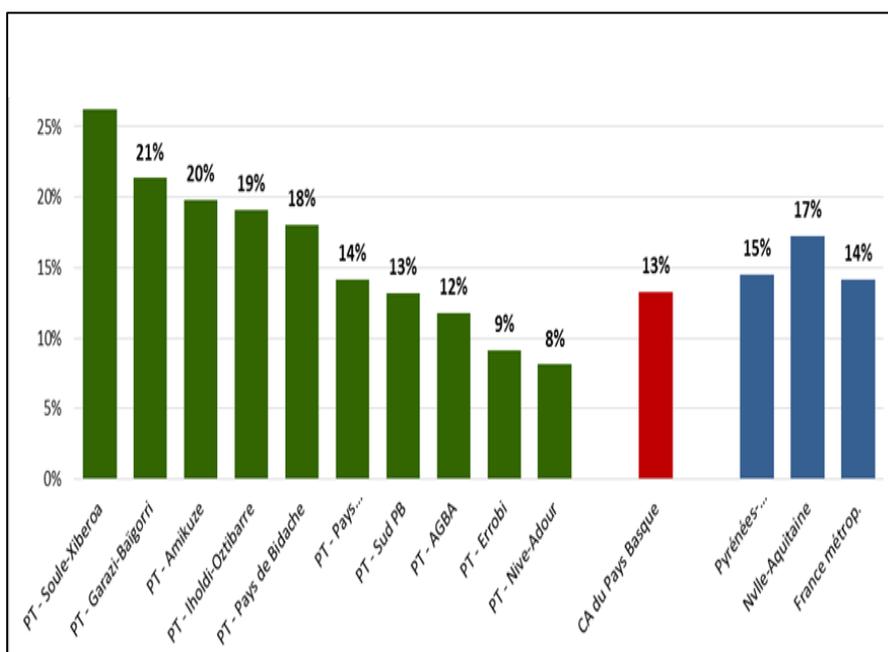
Parallèlement, les situations de fragilité chez les personnes âgées augmentent de manière significative en se traduisant notamment par le développement de leur précarité financière et de leur isolement.

Des travaux d'adaptation du logement souvent nécessaires pour bien vieillir à domicile

Le maintien à domicile des personnes âgées constitue la solution à privilégier mais nécessite de réaliser des travaux d'adaptation des logements, d'autant plus importants que l'allongement de la durée de vie entraîne de nouveaux besoins.

En 2016, 77,1 % des plus de 65 ans sont propriétaires occupants de leur logement sur le Pays Basque et l'entrée en structure d'hébergement se fait de plus en plus tardivement (la moyenne d'âge se situe aux alentours de 85 ans pour une durée de séjour moyenne de 3 ans).

Les politiques nationales (à travers l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat notamment) favorisent par ailleurs l'adaptation des logements, et sont relayées par les politiques locales (PIG actuellement en œuvre sur le Pays Basque et piloté par la CAPB).



Taux de ménages propriétaires dont le référent a plus de 75 ans et ayant droit aux aides ANAH

2 - Enjeux autour du déploiement du viager solidaire : De Lokarri à Bizitégia

Forts de ce constat, **le Département des Pyrénées Atlantiques, l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque** souhaitent développer un dispositif de viager Solidaire, **LOKARRI**, ayant pour objectif premier d'assurer une sérénité matérielle et financière à des personnes âgées en les maintenant le plus longtemps possible à domicile.

Au-delà de la solidarité envers les personnes âgées, le dispositif a pour second objectif de permettre la solidarité intergénérationnelle en proposant, à l'issue de la période de viager, de vendre les logements à de jeunes ménages.

Pour ce faire, l'EPFL Pays Basque mobilisera **BIZITEGIA**, son Organisme Foncier Solidaire, pour proposer des Baux Réels Solidaires à des conditions financières très attractives.

Ce dispositif de très long terme présente de nombreux avantages :

❖ Pour les personnes âgées qui :

- Disposent d'un droit d'usage et d'habitation et qui continuent à vivre chez elles.
- Perçoivent un capital immédiatement et des revenus supplémentaires garantis à vie
- Bénéficient d'un accompagnement personnalisé et de travaux d'amélioration et d'adaptation de leurs logements, en grande partie pris en charge et financés par les partenaires du projet.

❖ **Et pour les partenaires institutionnels du projet qui :**

- Apportent une réponse à la problématique du logement des personnes âgées,
- Contribuent à un meilleur aménagement du territoire en maintenant durablement des ménages dans les communes, notamment rurales, et en prévenant les phénomènes de vacance,
- Régulent les marchés immobiliers en « sanctuarisant » des biens sous contrôle public ou para public,
- Constituent des stocks de logements qui pourront répondre aux besoins et aux moyens des futures générations.

Une convention partenariale :

Le Département des Pyrénées Atlantiques, l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque décident de déployer le dispositif de viager Solidaire, **LOKARRI**, dans le cadre d'une convention partenariale.

Cette convention précise l'engagement des partenaires et notamment les dispositions suivantes :



L'établissement public foncier local du Pays Basque :

- Assure une **veille foncière** immobilière pour identifier les opportunités **d'acquisition en viager occupé**,
- Assure une **négociation amiable, après délibération de son conseil d'administration, pour les acquisitions en viager préalablement validées par le Comité d'Engagement, dans les conditions définies à l'Article 4-1 de la présente convention**,
- Il est ici précisé que le barème « DAUBRY » fournit des éléments de cadrage en matière de détermination des montants du bouquet et de la rente viagère,
- **S'engage, aux termes du viager, à proposer les biens à la vente en accession sécurisée à des jeunes ménages via Bizitégia et le dispositif de bail réel solidaire** ou, le cas échéant, en logement social, afin de favoriser les parcours résidentiels des jeunes actifs.

Soliha Pays Basque s'engage à :

- Réaliser un travail de prospection et d'information des ménages sur le dispositif,
- Fournir des éléments d'aide à la décision suite à l'identification d'un prospect grâce à un diagnostic de patrimoine.

A la demande de l'EPFL, **Soliha Pays Basque** s'engage à réaliser :

- Un diagnostic global du logement incluant **un diagnostic réalisé par un ergothérapeute** et des préconisations de travaux à réaliser pour améliorer le confort des ménages et l'estimation correspondante. **En fonction des conclusions du diagnostic de patrimoine**, un programme de travaux d'amélioration la performance énergétique sera établi, ainsi **qu'une évaluation énergétique avant et après travaux**,
- **Un chiffrage des travaux**,

- Un **entretien personnalisé avec une conseillère en économie sociale et familiale** afin d'identifier et définir les besoins d'aides humaines des personnes composant le ménage et assurer un accompagnement dans la mobilisation des financements correspondants.

A la demande des partenaires, des prestations complémentaires pourront être assurées par **Soliha Pays Basque** :

- De façon optionnelle et à la demande de l'EPFL, SOLIHA pays Basque pourra réaliser une **esquisse programmatique et le chiffrage des travaux correspondant**. Il s'agit d'étudier les possibilités de réaménagement du bien (division en appartements) et le cas échéant, les possibilités de densification de la parcelle au regard des documents d'urbanisme en vigueur.
- **Soliha Pays Basque**, pourra via son agence immobilière et sociale et à la demande de l'EPFL assurer la gestion locative des biens acquis en viagers occupés et qui deviendraient libres à la suite du départ des ménages vers une structure médicalisée.

Le département des Pyrénées Atlantiques :

- Pourra participer à hauteur d'un montant forfaitaire maximum de 20 000 € par logement sur le bouquet conformément à son règlement habitat. Cette participation sur l'achat du foncier bâti permettra de maîtriser, à la fin du viager, le montant de la redevance lorsque le bien sera proposé à la vente dans le cadre d'un bail réel solidaire.
- S'engage à apporter un soutien financier à l'accompagnement humain personnalisé à domicile prévu dans le cadre du viager solidaire dans le respect de ses modalités de financement.