



## Diagnostic

Étude pour une meilleure prise en compte des besoins des personnes âgées dans les politiques locales de l'habitat en Bourgogne-Franche-Comté

---

Livrable final



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DREAL Bourgogne-Franche-Comté**



**cm**  
**mi**

DÉNOUER LES PROBLÉMATIQUES COMPLEXES EST UN ART



- I. Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat**
  - a) Un contexte territorial spécifique à la région BFC
  - b) Une connaissance restreinte des besoins
  - c) Des outils inégalement utilisés
  
- II. Un sujet mobilisateur**
  - a) Des acteurs-clés
  - b) Des initiatives multiples, issues de l'innovation territoriale
  
- III. Un sujet à approfondir**
  - a) Sujets organisationnels
  - b) Sujets de financement

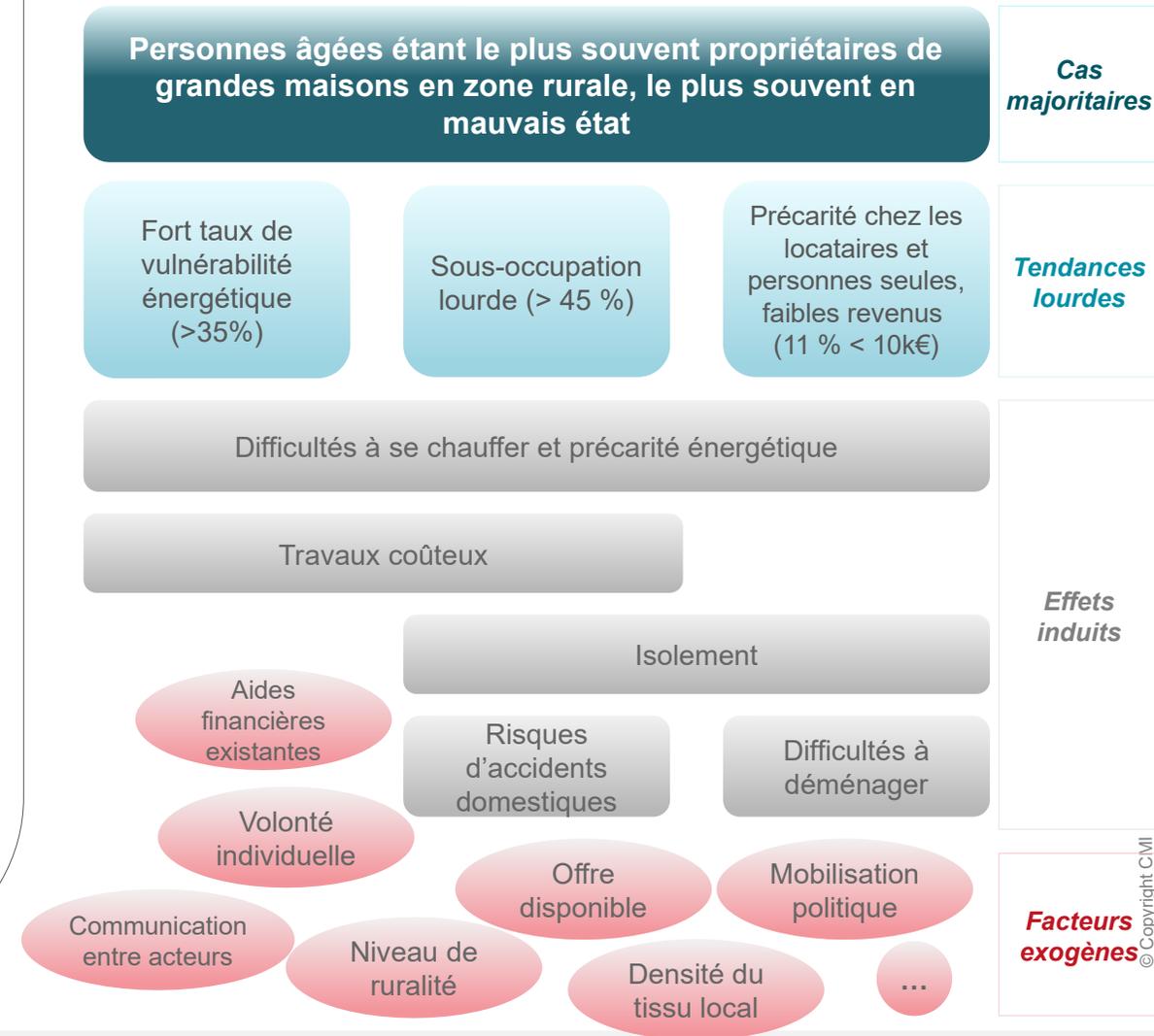


- I. Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat**
  - a) Un contexte territorial spécifique à la région BFC
  - b) Une connaissance restreinte des besoins
  - c) Des outils inégalement utilisés
  
- II. Un sujet mobilisateur**
  - a) Des acteurs-clés
  - b) Des initiatives multiples, issues de l'innovation territoriale
  
- III. Un sujet à approfondir**
  - a) Sujets organisationnels
  - b) Sujets de financement

# Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat

## Un contexte territorial spécifique à la région BFC

- **La Région Bourgogne-Franche-Comté est un territoire très exposé au vieillissement de la population.** Les 75 ans et plus y sont sur-représentés, avec 11 % de la population concernée en 2017.
  - Par ailleurs, ce vieillissement déjà fort va s'accroître dans les prochaines années. La part de personnes dépendantes va également augmenter. **Cela rend alors critiques les problématiques d'adaptation du logement vers ces publics.**
  - **La part des >75 ans est particulièrement forte dans les territoires ruraux :** Nièvre, Saône-et-Loire, Yonne. Ils vivent **seuls** dans près d'un cas sur deux.
- **Concernant le logement,** les PA sont le plus souvent propriétaires de grandes maisons (caractéristiques des territoires ruraux). Leur logement est plus souvent en mauvais état, ce qui entraîne d'autres problématiques.
- **Par ailleurs, un certain nombre d'autres variables ont un impact sur le sujet du logement pour les personnes âgées.**
  - Nombre de structures de logement et d'hébergement sur le territoire ;
  - Attachement des personnes à leur bassin de vie ;
  - Existence de solutions y compris pour les plus précaires ;
  - Mobilisation du tissu local (associations, SSIAD...);
  - Présence ou non d'aidants ;
  - Niveau d'offre, de lisibilité, et d'accompagnement des structures publiques pour les démarches d'adaptation du logement, etc.



# Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat

## Les territoires d'approfondissement étudiés



### Saône-et-Loire (71)

- **Echelle** : départementale
- **Nombre d'habitants** : 552 185 hab.
- **Spécificités** : territoire majoritairement rural
- **Projets étudiés** :
  - Résidence et services de l'association « Bien Vieillir en Val-de-Joux »
  - Services d'ergothérapie de la Mutualité Française Saône-et-Loire
  - MDLH et ADIL 71



### EPCI du Puisaye Forterre

- **Echelle** : intercommunale – EPCI de 77 communes
- **Nombre d'habitants** : 37 257 hab.
- **Spécificités** : territoire rural
- **Projets étudiés** :
  - Projets de logements sociaux du bailleur social Domanys
  - Entretiens avec les responsables des plans d'aménagement du territoire



### Grand Besançon Métropole

- **Echelle** : intercommunale – EPCI de 68 communes
- **Nombre d'habitants** : 194 382 hab.
- **Spécificités** : territoire majoritairement urbain
- **Projets étudiés** :
  - Résidence intergénérationnelle Noël Roncet – Habitat & Humanisme
  - Résidences Villa'Génération de Néolia
  - Services et résidences du CCAS de Besançon

## Projets transversaux

Les Vill'âges Bleus de la Mutualité Française Bourguignonne

Les MARPA de la MSA Bourgogne-Franche-Comté

Plateforme de répit; accueil de jour et résidence service de la Fondation Arc-en-Ciel

Projets et ateliers de prévention (Ateliers Bonjour; Atouts de l'Age) menés par la CARSAT et la MSA

Evaluations de Besoins d'Aide à Domicile du Gie IMPA

Habitat inclusif et colocations Ages & Vie

# Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat

## Une connaissance restreinte des besoins (1/2)

- **Si le vieillissement de la population est une réalité visible en Région, certains freins persistent quant à sa qualification.**
- La prise en compte du vieillissement dans les politiques du logement doit idéalement s'appuyer sur des données exhaustives et complémentaires. Cependant, dans les faits, certaines difficultés émergent :
  - **Absence de base de données** sur :
    - Le logement privé (état général, niveaux d'occupation, d'accessibilité, d'ergonomie) ;
    - Le parc social (accessibilité, ergonomie) ;
    - L'état de santé de la population locale (niveau de GIR, état psychique, physique et psychiatrique).
  - **Informations parcellaires** et segmentées entre acteurs (professionnels de santé, du logement, de l'hébergement, du social...).
  - **Croisements de données complexes** entre le GIR, l'état de santé, le niveau d'isolement (= données de taille de ménage et d'environnement familial), l'état du logement, les ressources financières, mais aussi les préférences personnelles...
- **Les besoins des individus sont impossibles à tous quantifier**, outre :
  - Le plafond de ressources (PLAI, PLUS, PLS, PLI...)
  - Le niveau d'autonomie (GIR 6 à 1).
- Par ailleurs, les besoins théoriques (croisant niveau de GIR et revenus) ne reflètent pas les **envies** des individus.

→ **Cette absence de données complètes n'empêche pas la sortie d'opérations**, y compris sur les territoires aux moyens techniques et d'ingénierie très limités (territoires ruraux).

→ Le thème de l'adaptation au vieillissement bénéficie généralement d'un **bon portage politique au niveau communal, intercommunal et départemental**, qui permet de dépasser cette difficulté.

→ Ainsi, le maillage de solutions « classiques » (notamment les EHPAD) est assez bon dans la Région.

# Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat

## Une connaissance restreinte des besoins (2/2)

- **Le « vieillissement » est une tendance démographique générale lourde.** Cependant, ce terme englobe des **situations personnelles très diversifiées et évolutives**, qui peuvent avoir un impact sur le parcours résidentiel.

Evolution du GIR

Maladie et handicap

Isolement

Niveau de précarité

Changement de la situation familiale

Sortie d'hospitalisation

Maltraitance

Situation familiale et présence d'aidants

- Par ailleurs, si le logement et son adaptation sont un sujet en soi, **ceux-ci ne peuvent pas être pensés de façon isolée mais en lien avec d'autres thèmes.**

Déplacement & mobilité

Rénovation énergétique

Réversibilité du logement

Aménagement des espaces publics

Accès aux services de proximité

Vie sociale et culturelle locale

Services médico-sociaux locaux

→ **L'ensemble de ces variables oblige à envisager des solutions :**

- **Complémentaires** : touchant à la fois le parc privé, social, les propriétaires, les locataires..., pour couvrir le maximum de situations personnelles rencontrées.
- **Hybrides** : mêlant à la fois accompagnement, services, et bâtiment.
- **Évolutives** : proposant des services à la carte, pièces neutres, etc.
- **De petite envergure** : assurant un suivi optimal des personnes âgées tout en évitant les modèles économiques trop déséquilibrés.

# Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat

## Des outils inégalement utilisés

- **Malgré les difficultés à cerner les besoins et à diagnostiquer l'existant**, les collectivités disposent de nombreux outils à leur disposition pour agir en faveur du logement pour les personnes âgées. Cela passe de prime abord par les documents de planification et de programmation.

### Plan local d'urbanisme (PLU(i)-H)

- **Echelle** : communale ou intercommunale
- **Rôle** : politique d'aménagement et d'usage des sols ; retranscription des objectifs du PLH.
- **Outils** :
  - PADD
  - OAP
  - Zonage et emplacements réservés pour l'accueil d'activités et de logement seniors

### Programme local de l'habitat (PLH)

- **Echelle** : intercommunale
- **Durée** : 6 ans
- **Rôle** : programmation quantitative et qualitative de l'habitat
- **Outils** :
  - Diagnostic du marché
  - Orientations stratégiques et objectifs de construction de logements
  - Observatoire du logement et de l'habitat
  - Plan d'action foncière (PAF)

### Plan départemental de l'habitat (PDH)

- **Echelle** : départementale
- **Durée** : 6 ans
- **Rôle** : mise en cohérence des politiques locales de l'habitat
- **Outils** :
  - Diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et les orientations
  - Dispositif d'observation
  - CRHH

### Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

- **Echelle** : départementale
- **Durée** : 6 ans
- **Rôle** : définition des mesures à destination des personnes en difficulté économique pour le logement
- **Outils** :
  - Mesures d'accompagnement social, d'insertion et de logement
  - Mesures contre la précarité énergétique
  - Mesures pour l'hébergement et les ESMS

- **L'association des acteurs du territoire à la rédaction de ces documents** a une forte plus-value.
  - **Cette mobilisation permet d'identifier les éventuels blocages et zones grises de l'intervention des professionnels et de la société civile** : CCAS, SSIAD, centres sociaux, conseil départemental, bailleurs sociaux présents sur le territoire, associations, mais également instances où les personnes âgées sont présentes (Conseil des Aînés...)
- La **concertation** autour de la rédaction de ces documents peut permettre d'impliquer les personnes âgées du territoire.

- La rédaction de ces documents est l'opportunité, pour la commune, de bénéficier :
- D'un **accompagnement technique** de la part d'acteurs professionnels → *Gie IMPA ou de la Mutualité française*
  - Eventuellement, **d'une sensibilisation politique et d'une aide technique** de la part du groupement de rattachement → *Grand Besançon et du CD du Doubs (aides aux communes à plusieurs niveaux sous forme d'achat de forfaits).*

# Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat

## Des outils inégalement utilisés

- **Malgré les difficultés à cerner les besoins et à diagnostiquer l'existant**, les collectivités disposent de nombreux outils à leur disposition pour agir en faveur du logement pour les personnes âgées. Cela passe de prime abord par les documents de planification et de programmation.

### Plan local d'urbanisme (PLU(i)-H)

### Programme local de l'habitat (PLH)

### Plan départemental de l'habitat (PDH)

### Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

- **Des outils directement en lien avec ces documents ne sont pas systématiquement utilisés :**

- **L'Analyse des besoins sociaux (ABS)**, réalisée par un CCAS ou CIAS ;
- La mise en place d'un **Observatoire de l'habitat et du foncier** dans le cadre de la mise en place du PLH ;
- La conduite d'**Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**, dans le respect du PLH ;
- La mise en place d'**aides financières supplémentaires** par la collectivité pour atteindre les objectifs fixés dans le PLUi-H, PLH ou PDH, ou dans le cadre de sa politique d'action sociale.

- **D'autres outils, en-dehors de ces documents, peuvent également être mobilisés pour améliorer l'adaptation du logement aux besoins des seniors :**

- **Délégation des aides à la pierre** pour les collectivités porteuses d'un PLH ;
- Conduite d'un **Programme d'Intérêt général (PIG) Autonomie**
- Les **programmes nationaux d'aménagement** (Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville, NPNRU...) ou d'amélioration de l'habitat (programme Habiter Mieux de l'Anah...);
- Les **appels à projets nationaux ou locaux en faveur de solutions habitat intermédiaires** (AAP Habitat Inclusif) ;
- **Politiques transversales** comme le développement d'actions pour la mobilité douce, le maintien de services publics en centre-bourg, etc.
- Le conventionnement avec les acteurs et notamment les bailleurs sociaux (**Convention d'Utilité Sociale**)
- Le recours à l'article 20 de la loi ASV qui autorise les bailleurs à attribuer en priorité pour les personnes en perte d'autonomie

# Quelques exemples d'actions combinées entre différentes collectivités

## Etudes pré-opérationnelles pour un PIG porté par deux Communautés de communes

- La CC Puisaye-Forterre est issue de la fusion de deux anciennes communautés de communes.
- Celles-ci avaient engagé, avec un bureau d'études, une étude pré-opérationnelle commune afin de déterminer les besoins du logement privé sur leurs territoires respectifs.
- Cette démarche, co-financée, a permis d'instaurer une échelle de réflexion « inter-territoriale », et ainsi améliorer la cohérence des interventions du PIG.

## Programmes d'intérêt général (PIG) du CD 58 et de la CC Puisaye-Forterre

- La CC Puisaye-Forterre est située à cheval sur les départements de la Nièvre et de l'Yonne.
- La CC a identifié l'habitat insalubre et la rénovation énergétique comme deux enjeux majeurs pour son parc de logements privés.
- Pour résorber son habitat insalubre, la CC a mis en place un PIG pour financer les rénovations et adaptations de logement des particuliers.
- Celui-ci s'est combiné avec le PIG porté par le CD 58, sur des thématiques similaires, qui vient financer les demandes issues des communes présentes au sein des limites administratives nivernaises. Les aides ont pu se cumuler.

## Accompagnement des communes membres du Grand Besançon

- Grand Besançon Métropole, 68 communes, accompagne les territoires membres de l'EPCI.
- Pour cela, la Direction de l'Habitat offre une aide aux collectivités qui prend la forme de sensibilisations, aides aux projets, maîtrise d'ouvrage, etc. Cette aide contient trois niveaux d'intervention.
- Ces services sont gratuits pour les deux premiers niveaux, et forfaitaires pour le dernier. Ils sont facultatifs.





- I. Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat**
  - a) Un contexte territorial spécifique à la région BFC
  - b) Une connaissance restreinte des besoins
  - c) Des outils inégalement utilisés
  
- II. Un sujet mobilisateur**
  - a) Des acteurs-clés
  - b) Des initiatives multiples, issues de l'innovation territoriale
  
- III. Un sujet à approfondir**
  - a) Sujets organisationnels
  - b) Sujets de financement

# Un sujet mobilisateur sur le territoire

## Des acteurs-clés (1/3)

### Les compétences des collectivités

	Autonomie	Logement social	Habitat	Action sociale	Hébergement	Aménagement
Région						X (SRADDET)
Département	X (Schéma de l'autonomie)	X (agréments et aides au logement)	X (PDH)	X (CDAS)	X (PDALHPD)	
EPCI		X (si compétence)	X (PLUi-H & PLH)	X (via CIAS)		X (PLUi)
Commune		X (permis de construire)		X (via CCAS)		X (PLU)

### Les compétences des autres acteurs

	Construction / adaptation du logement	Gestion de structures	Accompagnement social et aide aux démarches	Accompagnement médical / sanitaire
Promoteur privé	X	X		
Bailleur social	X	X	X	
CCAS / CIAS	X	X	X	
SSIAD et structures d'aides à domicile			X	X
Associations		X	X	

# Un sujet mobilisateur sur le territoire

## Des acteurs-clés (2/3)



A noter que les logos représentés ici ne sont pas exhaustifs.

# Un sujet mobilisateur sur le territoire

## Des acteurs-clés (3/3)

- **Les nombreux acteurs publics et privés intervenant sur tout ou partie de la problématique du logement et du vieillissement contribuent à un écosystème très fourni.**
- Des acteurs semblant peu concernés de prime abord peuvent ainsi être mobilisés pour la conduite de projets transverses : c'est notamment le cas de l'**Anah**, de l'**Ademe**, d'acteurs privés et d'associations.
- Cela entraîne certaines difficultés :
  - **Manque de coordination entre projets et dispositifs** (aménagement et réhabilitation ; rénovation énergétique et adaptation au vieillissement...), ce qui en réduit d'autant l'efficacité, y compris au sein d'un même territoire ;
  - **Manque de lisibilité** pour les personnes âgées et leurs aidants :
    - Termes proches (« résidences services » vs. « résidences autonomie »)
    - Flou autour du caractère social de certains produits
  - **Sous-sollicitation des financements et dispositifs** en vigueur
  - **Ruptures de parcours et d'accompagnement** dans le changement récurrent d'acteurs et d'interlocuteurs (notamment dans le cadre d'un déménagement).

→ **Face à cette forte fracturation des acteurs, quelques actions sont mises en place :**

- **Développement de « super-acteurs »**, chefs de file sur leur territoire, issus d'une sollicitation politique le plus souvent ;
  - Ex. de l'association « **Bien Vieillir en Val de Joux** », de la **Fondation Arc-en-Ciel**, du **CCAS du Grand Besançon**.
- **Développement de projets collaboratifs entre échelons de collectivité** (EPCI/département), à partir d'une habitude de travail et d'objectifs politiques communs.
  - Ex. des **PIG** menés conjointement entre la **CC du Puisaye-Forterre** et le **Département de la Nièvre**

# Un sujet mobilisateur sur le territoire

Des initiatives multiples, issues de l'innovation territoriale

## 6 modalités complémentaires d'intégration des personnes âgées dans les politiques de l'habitat

### Habitat et services



(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile



(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermédiaires (sociaux ou non) adaptée



(3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes

### Lisibilité et structuration de l'écosystème



(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel



(5) Communication et relations entre acteurs publics et privés



(6) Formation et déploiement des ressources humaines médico-sociales



# (1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile

## Actions présentes sur le territoire

Objectifs	Traduction opérationnelle (principales actions / projets)	Acteurs impliqués	Modalités de financement	Niveau de représentativité dans la région
Favoriser l'émergence et la complémentarité de nouveaux services	<b>Programme de recherche GEHODE</b> (Génération, autonomie, habitats, domotique, évaluation)	PGI de Bourgogne-Franche-Comté; CHRU de Besançon; ARS;	ARS; Conseil départemental	<b>+</b> <b>Urbain</b>
	Services de transport comme la « <b>Senior Mobile</b> »	PIMMS de Saint-Bonnet-de-Joux par exemple	PIMMS de Saint-Bonnet-de-Joux	<b>+</b> <b>Rural</b>
Renforcer les dispositifs de prévention de perte d'autonomie	<b>Ateliers de prévention des CCAS</b>	CCAS; Collectivités	Conseil départemental; ARS	<b>+++</b> <b>Urbain</b>
	<b>Service d'ergothérapie, « Technicothèque » et « HomeTech »</b>	Mutualité Française Saône-et-Loire; ergothérapeutes	Mutualité Française nationale; AAP de la CFPPA; ... (cf. slide 19)	<b>+</b> <b>Rural</b>
	<b>Télé-ergothérapie « Merci Julie »</b>	CARSAT	CARSAT	<b>+</b> <b>Urbain &amp; Rural</b>
	<b>Accueils de jour et EHPAD "hors-les-murs"</b>	CCAS; Fondation Arc-en-Ciel ARS pour les EHPAD;	Caisses de retraite Conseil Départemental – APA à domicile et ARS	<b>++</b> <b>Urbain &amp; Rural</b>
	<b>Animations de lutte contre l'isolement du Gie IMPA</b>	Carsat; MSA	Carsat; MSA	<b>+++</b> <b>Urbain &amp; Rural</b>
<b>Coordonner les aides financières</b> pour le maintien à domicile	<b>Adapt+</b> - subventions proposées par le Grand Chalon aux propriétaires occupants dépassant les plafonds de l'ANAH	Agglomération du Grand Chalon	> Cf. slide 20 pour le détail des aides financières	<b>++</b> <b>Urbain</b>
<b>Améliorer et permettre la réversibilité</b> des logements aménagés	<b>Adaptation des logements</b> – Néolia et OPAC Saône-et-Loire	Bailleurs sociaux; entreprises du BTP	APA à domicile	<b>+</b> <b>Urbain</b>



# (1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile

## Illustrations

### Intervention d'un ergothérapeute afin de favoriser l'autonomie des personnes âgées à domicile



<b>Territoire</b>	Département de Saône-et-Loire (71)
<b>Acteurs</b>	Mutualité Française Saône-et-Loire et entreprises impliquées dans le projet d'adaptation du logement
<b>Modalités de financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financements dans le cadre de missions d'intérêt général</li> <li>• AAP de la CFPPA</li> <li>• Mutualité Française nationale (fonds innovation des SSAM en partie) notamment pour la HomeTech</li> <li>• OPAC</li> </ul>
<b>Services annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La Technicothèque</b> : expérimentation visant à améliorer la fluidité de la prise en charge en proposant des aides techniques de seconde main et des crédits anticipés.</li> <li>• <b>La HomeTech</b> : appartement aménagé entièrement avec des aides techniques afin de faire connaître au public concerné les aides dont ils peuvent bénéficier</li> </ul>

### Descriptif

1. **Diagnostic personnalisé à domicile**
2. **Suite à cette évaluation**, l'ergothérapeute après essais prolongés ou rencontre avec entreprise du bâtiment, va réaliser des **préconisations personnalisées** en fonction des besoins (transformation de la baignoire en douche de plain pied par exemple)
3. **Orientation** : L'ergothérapeute travaille en étroite relation avec différents acteurs du domicile et financeurs pour permettre de traiter «de façon globale» votre dossier.

➤ Pour en savoir plus, [cliquez sur ce lien](#)

### Forces du projet

- **Projet transversal** qui traite aussi bien de la prévention à l'installation des aides techniques permettant l'adaptation d'un logement.
- **Public concerné large** : bénéficiaires comme aidants ou élus locaux
- **Facilement répliquable** et faisant intervenir de nombreux partenaires de l'écosystème (personnels médico-sociaux, élus locaux, entreprises du BTP)



# (1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile

## Principaux dispositifs financiers

### Les différentes aides à l'hébergement

- **L'ASH** (aide sociale à l'hébergement) : résidence autonomie, USLD, EHPAD : si places réservées aux bénéficiaires de l'aide sociale.
- **L'APA en établissement** : finance une partie du tarif dépendance facturé aux résidents des EHPAD et des USLD (unités de soins de longue durée)

### Les différentes aides au logement

- **L'APL** (aide personnalisée au logement) délivrée par la CAF ou la MSA (si le logement est conventionné)
- **L'ALS** (aide au logement social) délivrée par la CAF ou la MSA, si le logement n'est pas conventionné
- Le **forfait habitat inclusif** introduit par la loi Elan à destination des personnes morales.

### Les différentes aides pour l'adaptation du logement et le maintien à domicile

**L'aide de l'ANAH** pour l'adaptation du domicile des seniors et leur perte d'autonomie, contribue au financement de projets de travaux lourds ou bien de travaux d'amélioration

**L'ALS** (aide au logement social) délivrée par la CAF ou la MSA. Si le logement n'est pas conventionné

**L'APA** (allocation personnalisée d'autonomie) à domicile. Maintien à domicile, aides ménagères pour faire les courses, etc.

Les **aides de l'Etat / de la Région** pour la rénovation énergétique du logement

Les **aides complémentaires dans le cadre (ou non) d'une OPAH**, autour de l'amélioration de l'habitat, sa réhabilitation énergétique, la lutte contre l'indignité, financées par les collectivités (ex. du Plan Habitat du CD 71 : aides Habitat Durable).

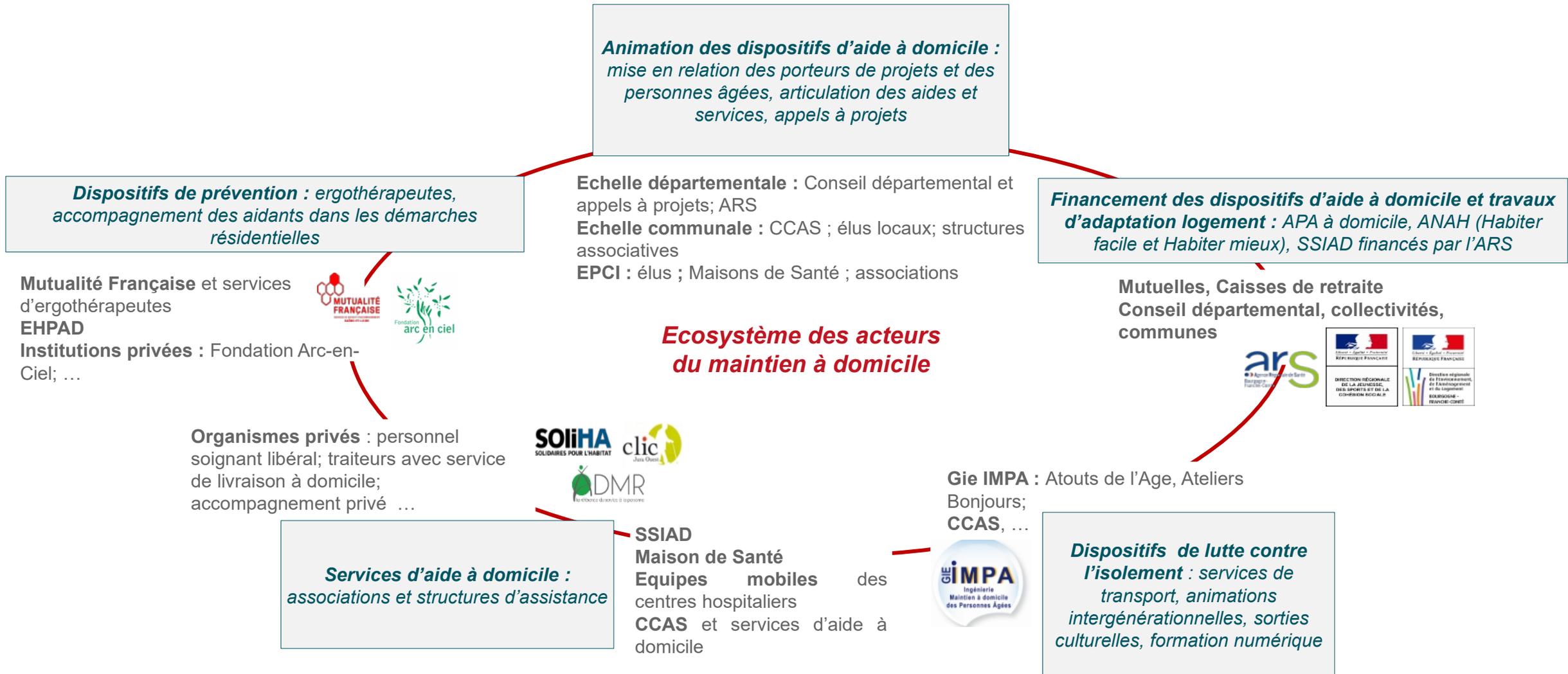
**L'aide au droit au répit** pour les proches aidants de bénéficiaires d'APA, introduite par la loi ASV, afin d'offrir un accueil de jour, hébergement temporaire, relais à domicile..

- **Peu d'aides ciblant directement les personnes et / ou leurs aidant(e)s pour le maintien à domicile**
- **Peu d'aides (hors l'APL) répondant aux exigences de financement du logement inclusif**



# (1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile

## Principaux acteurs





# (1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile

## Le point de vue des acteurs

### Les bonnes pratiques observées sur le territoire

#### Département

- Le conventionnement avec les acteurs pour coordonner les aides et partager les informations (niveau de GIR, risques domestiques...) → *conventionnement Ville de Châlon / MFSL*
- L'association du département à l'élaboration des PLU et PLH.
- Actions conjointes pour les propriétaires bailleurs et occupants.
- L'organisation de Conférences des financeurs : la dynamique générée par les AAP et des opérations programmées (PIG, OPAH...) permettent de coordonner les acteurs publics et actions.

#### Associations gestionnaires

- L'organisation d'ateliers et de moments intergénérationnels avec les MFR, écoles et garderies locales → *Habitat & Humanisme, Bien Vieillir en Val-de-Joux*

### Les difficultés observées sur le territoire

- Complexité à financer du fonctionnement pour les collectivités : les services doivent être facturés aux bénéficiaires.
- Un manque de connexion entre les politiques de rénovation énergétique et d'adaptation.
- Manque d'accompagnement des personnes sur les sujets de rénovation du logement et de lutte contre l'habitat indigne
- Un manque de croisement de données entre les bailleurs et les opérateurs de services
- Des politiques habitat (rénovation et adaptation) parfois opportunistes, au coup par coup en fonction des enveloppes de financement disponibles, mais peu pérennisées dans le temps.

#### Communes et EPCI

- L'accompagnement des communes par l'EPCI sur les questions de vieillissement et d'autonomie → *Grand Besançon*
- La mise en place de permanences communes d'information (ANAH, ADIL, CAUE, Espace Info Energie...), co-financées par la Région dans le cadre des Plateformes territoriales de Rénovation Énergétique → *CC Puisaye-Forterre*
- Mise en place de guichets d'accès aux services (CLIC) → *Maison des Seniors du Grand Besançon*
- La conduite de programmes urbains intégrant l'adaptation à d'autres thèmes → *NPNRU du Grand Besançon ; PIG du CD 58*

#### Mutuelles et caisses de retraite

- La possibilité d'expérimentation des outils qui facilite la prise en main de l'adaptation du logement → *Hometech et Technicothèque*
- L'intervention d'un ergothérapeute abordant les sujets des troubles moteurs et cognitifs (liés à l'isolement notamment) → *MFSL*
- L'accompagnement des bailleurs sociaux dans le cadre de l'adaptation des logements → *MFSL / OPAC départemental*



# (1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile

## Synthèse et enjeux de l'objectif



### Synthèse

- **Le renforcement de l'offre de services autour du logement et pour le maintien à domicile est un objectif fréquemment rencontré en Région.**
  - Ceux-ci sont opérés par une multitude d'acteurs : caisses de retraite et mutuelles, associations, services de la collectivité, bailleurs sociaux dans le cadre de solutions logement.
  - La possibilité de voir ces services accompagnés (logique de vitrine, accompagnement et test des aides, accès à du seconde main) présente de nombreux avantages pour les bénéficiaires.
- **Le développement de services permet de fournir une aide « à la carte » aux personnes âgées et à leurs aidants, jusqu'à un certain niveau de GIR (4).** Au-delà, les services ne suffisent pas à répondre aux besoins des personnes âgées.
  - Les services répondent aussi à des situations personnelles complexes et pouvant relever de l'urgence (veuvage, handicap...).
- **Les services permettent d'intégrer plusieurs politiques**, dont les plus fréquentes sont la rénovation énergétique, la résorption de l'habitat insalubre, l'adaptation du logement au vieillissement.
  - L'adaptation du logement « intégrée » permet d'augmenter la part du parc accessible aux PMR et de réduire le nombre de passoires thermiques. L'intervention d'ergothérapeutes représente une forte plus-value pour les locataires comme les propriétaires (dont bailleurs).



### Enjeux

- Des données parfois **peu fiables** sur le niveau d'accessibilité réel des appartements sociaux.
- **Sur l'adaptation du parc social**, questionnement sur la pérennité des démarches entreprises par les bailleurs financées au titre de l'abattement de TFPB qui semble menacé dans sa durée.
- **Manque d'accompagnement social** et de **possibilité d'expérimentation** dans le cadre des services techniques (ergothérapie et domotique). **Délais** parfois trop longs pour l'obtention de devis et l'installation finale.
  - **L'ingénierie de gestion de dispositifs** n'est parfois pas suffisante.
- **Saisie inégale des dispositifs** par territoire et par les publics, par manque de visibilité et lisibilité.
  - Des **projets « vitrines »** ou une **logique de « guichet unique »** peuvent contribuer à améliorer la visibilité de ces dispositifs.
- **Coordination perfectible des structures** entre elles, notamment entre services publics (département, CCAS...) et privés (mutuelles et caisses).



## (2) Développement d'une offre de logements intermédiaires (sociaux ou non) adaptée

### Principales solutions logement identifiées sur le territoire

Objectifs	Traduction opérationnelle (principales actions / projets)	Acteurs impliqués	Modalités de financement	Niveau de représentativité dans la région
Développer les <b>formes d'habitat sociales pour les Gir 5 et 6</b> (résidences autonomie comprises)	Le concept « Villa Génération »	Néolia	Groupe Action Logement	+++ Urbain & Rural
	Les « Vill'âges Bleus »	Mutualité française bourguignonne	Fonds propres de la Mutualité française nationale ; APL	++ Urbain & Rural
	Les MARPA	Gie IMPA; MSA	Caisses de retraite; MSA	++ Rural
	Résidence « Bien Vieillir en Val de Joux »	Association « Bien Vieillir en Val de Joux » ; <b>Commune de Saint-Bonnet-en-Joux</b>	Subventions et prêts de la CARSAT; Forfait autonomie CNSA; FEDER; MSA; ...	+ Rural
Développer les résidences services ou solutions d'habitat inclusif pour les Gir 5 et 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidences intergénérationnelles</li> <li>• Colocations pour personnes âgées</li> </ul> > Avec un <u>projet de vie sociale et partagée</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collectivités locales ou associations (intérêt général) : Habitat &amp; Humanisme; CCAS</li> <li>• Société civile (intérêt collectif)</li> <li>• Entreprise (intérêt privé) : Ages&amp;Vie</li> </ul>	CNSA Conférence des ifinanceurs + Si habitat inclusif social : <u>PLAI, PLUS, PLS</u> .	++ Urbain & Rural
Assurer la complémentarité et la juste répartition de l'offre entre les bailleurs sociaux et privés	Prévoir des <b>emplacements réservés</b> en fonction des <b>PLH, PADALHPD, PLU</b>	Communes, EPCI, agences d'urbanisme, agence foncière, EPF	Communes; EPCI	+ Urbain



## (2) Développement d'une offre de logements intermédiaires (sociaux ou non) adaptée

### ZOOM – Typologie selon le niveau de revenu et d'autonomie

Niveau de contrainte de revenus

Reste à charge proche de 0 €

PLAI / PLUS

Loyers > 600 € / mois en moyenne\*

Loyers > 900 € / mois en moyenne\*

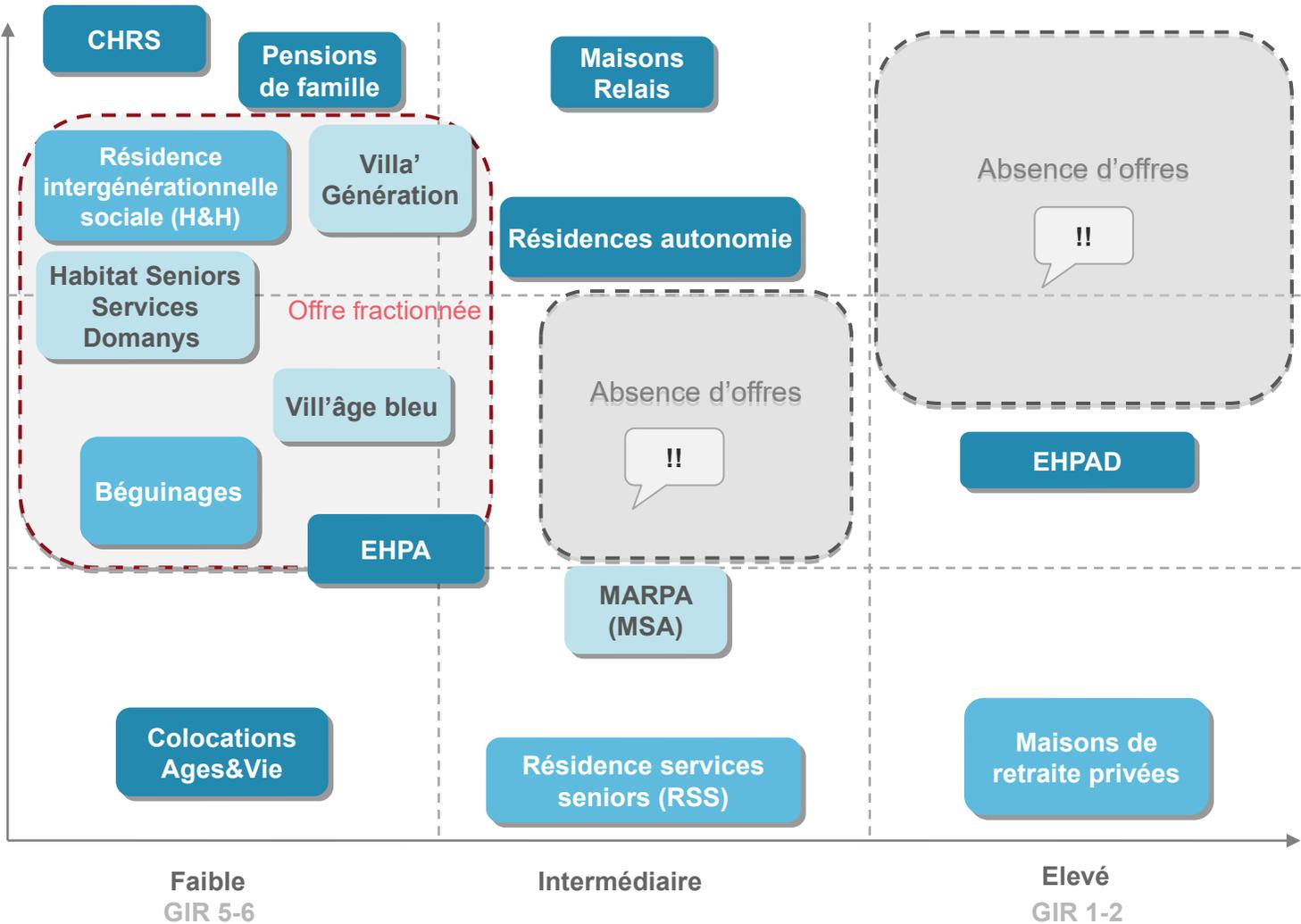
Pas de plafond

Loyer > 2000 € / mois en moyenne\*

Elevé

Intermédiaire

Faible



Adaptation des offres aux territoires



\*Loyer mensuel indiqué pour une personne seule auquel :

- On déduit le montant des aides (APL, APA, crédit d'impôt) qui peut s'élever jusqu'à 1200 €
- On ajoute le prix de services qui peut s'élever jusqu'à 800 € par mois dans certaines résidences services.



## (2) Développement d'une offre de logements intermédiaires (sociaux ou non) adaptée

Illustrations

### Résidence intergénérationnelle Noël Roncet - Besançon



<b>Territoire</b>	Ville de Besançon
<b>Acteurs</b>	L'association Habitat & Humanisme
<b>Modalités de financement</b>	<b>Subventions:</b> 10,2%; <b>Prêts</b> 38,1% ; <b>Fonds propres</b> 51,7 %: actions FONCIERE, mécénat financier CAFC); + <b>Dons en nature</b> et affectés par les particuliers + <b>Mécénat financier</b> : Fondation SNCF
<b>Services annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accompagnement de proximité</b> : chaque famille logée dans la résidence se voit proposer un accompagnement assuré par les bénévoles de l'association.</li> <li>• <b>Animation propre à la résidence</b>, avec une animatrice salariée et des bénévoles</li> <li>• <b>Accès aux activités de la Maison de Quartier de Montrapon</b></li> </ul>

#### Descriptif

- **Un immeuble de 17 logements**, pour accueillir personnes seules ou familles, de tous âges qui sont ou seront accompagnées par les bénévoles de l'association et pourront bénéficier des activités proposées par l'animatrice de la résidence et des activités organisées dans le quartier.
- **Espaces partagés :**
  - Une salle multifonction et une terrasse extérieure
  - Un Bureau /chambre d'amis avec 2 couchages accessibles aux locataires pour accueillir la famille et amis
  - Une lingerie dotée de lave linge et sèche linge

➤ Pour en savoir plus, [cliquez sur ce lien](#)

#### Forces du projet

- Ouverture du projet en amont comme en aval à la Maison de Quartier afin d'être au plus proches des besoins réels du terrain
- **Habitat inclusif avec une visée sociale** qui permet d'héberger les personnes âgées à faible revenus
- **Une dynamique intergénérationnelle** qui inscrit le logement pour personnes âgées dans une approche transversale



## (2) Développement d'une offre de logements intermédiaires (sociaux ou non) adaptée

### Acteurs impliqués et rôles

**Les acteurs impliqués dans les projets de construction et gestion d'habitat inclusif ou de résidence autonomie sont nombreux, et varient en fonction des territoires.**

- **Certains acteurs se retrouvent de façon quasi systématique :**
  - Les collectivités locales (Conseil départemental, EPCI)
  - Le CCAS
  - Un bailleur social
  - Les caisses de retraite et mutuelles

→ Cependant leur engagement n'est pas systématique ni harmonisé en fonction des territoires.
- Plus rarement, ces résidences peuvent être portées et gérées par :
  - Une association → *Bien Vieillir en Val-de-Joux*
  - Une fondation → *Fondation Arc-en-Ciel*
- Enfin, des partenariats sont régulièrement tissés avec d'autres structures du territoire :
  - Associations
  - Ecoles
  - Maisons Familiales et Rurales
  - Centres médico-sociaux ou psychologiques
  - Centres sociaux, etc.

- **En fonction des territoires et des acteurs impliqués, les leviers financiers mobilisés peuvent être multiples :**
  - Conseil départemental (aides à la personnes ou aides à la pierre)
  - FEDER (géré par le conseil régional)
  - Caisses de retraites et mutuelles
  - Caisse des Dépôts
  - DDT (aides à la pierre)
  - ARS (sur les sujets de soins)
  - Acteurs privés : fondations et mécénat
  - Crowdfunding
- Les bailleurs sociaux valorisent le plus souvent leurs actions au titre du dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).
- A noter que la **participation de la commune** est souvent essentielle pour financer pour partie le projet dans son investissement et fonctionnement :
  - Cession de foncier à titre gracieux ou vente à tarif préférentiel
  - Rétrocession des voiries pour entretien
  - Financement par logement en échange de droits de réservation ou de mises à disposition de salles communes et ouvertes à tous les administrés.



## (2) Développement d'une offre de logements intermédiaires (sociaux ou non) adaptée

### Le point de vue des acteurs

#### Les bonnes pratiques observées sur le territoire

##### **Constructeurs privés et sociaux**

- Une concertation en amont pour s'assurer de l'adéquation du projet aux besoins, de l'insertion sociale, des interactions avec les structures du quartier, de la densité médicale à proximité, de la mixité des publics.
  - La mise en place de Comité consultatifs d'habitants pour s'assurer d'une concertation en continu.
- L'aide de la collectivité pour la sortie de l'opération (foncier, entretien...)
- La réalisation de logements témoins pour « donner à voir »
- Des produits adaptés autour d'un espace partagé, qui permet un certain nombre d'activités mutualisées.
  - De la mixité sociale avec du PLAI dérogatoire (à récupérer sur d'autres opérations)
- La présence d'une personne animatrice / accompagnatrice, non-intrusive, au service de tous les locataires. Accompagnement sur des thèmes au-delà du logement (bricolage, culture, mobilité).

#### Les difficultés observées sur le territoire

- Les projets mêlant les publics ne fonctionnent pas forcément en pratique (étudiants trop pris entre les cours et les petits boulots ; dates de livraison en cours d'année...).
- L'impossibilité légale de facturer des services de la part des bailleurs sociaux, qui doivent financer leur personne animatrice sur fonds propres pour partie.
- Des territoires non couverts par des PLH, ce qui réduit la possibilité de planification de ce type de solutions via les emplacements réservés (ER).
- Des modalités d'évaluation et des indicateurs encore inexistantes pour la plupart des projets.

##### **Communes et EPCI**

- La connaissance des besoins des administrés et de leur souhait à rester sur leur bassin de vie
- La communication autour de la construction de nouveaux produits
- Une participation financière par logement
- Le maintien de la propriété des murs → *Mairie de St-Bonnet-de-Joux*

##### **Département**

- Un appel à projets « Habitat inclusif » lancé en 2019 afin d'accompagner plusieurs porteurs de projets dans la définition et la finalisation du montage de leur projet d'habitat → *CD 71*
- Des aides financières (prêts) et des co-garanties d'emprunts auprès des bailleurs → *CD 25*
- Des pistes de mutualisation de l'APA sur certaines opérations.

##### **Mutuelles et caisses de retraite**

- L'exigence de la proposition d'un « projet de vie partagée »
- L'organisation de séjours vacances et d'échanges entre résidences
- Projets intergénérationnels sur la base de chartes d'engagement mutuel
- Des prêts préférentiels octroyés aux bailleurs sur la partie vieillissement, en échange de droits de réservation



## (2) Développement d'une offre de logements intermédiaires (sociaux ou non) adaptée

### Enjeux et synthèse de l'objectif



#### Synthèse

- **Un objectif en plein développement** avec la multiplication des résidences autonomie et des produits inclusifs. Des produits permettant de répondre aux besoins des GIR 6 à 4, avant d'aller vers des solutions d'hébergement.
  - La **Conférence des financeurs** (aux compétences élargies par la loi ELAN) représente un levier de financement de ce type de solutions.
- Des produits nécessairement **portés au niveau politique**, et la structure porteuse (le plus souvent le bailleur). Un **accompagnement de la collectivité essentiel** pour la sortie et le fonctionnement de l'opération.
  - Des solutions qui peuvent concerner d'autres publics et intégrer d'autres politiques (aménagement du centre-bourg, mobilités douces, proximité des services...)
- Des produits qui ne fonctionnent qu'à condition d'être concertés, et **bien insérés dans leur environnement**.
  - En milieu urbain, multiplication des projets mixtes mêlant étudiants et personnes âgées. Des projets pouvant être en zone bruyante.
  - En milieu rural, des projets avec des écoles et les associations.
  - Des projets qui doivent être assez polyvalents pour attirer tous les publics.



#### Enjeux

- **Des difficultés persistantes de financement de ces produits** en l'absence d'une « Aide à la vie partagée ».
  - Des **publics sous les plafonds PLAI exclus** de ces produits par impossibilité de payer les services associés.
  - Un enjeu à **mobiliser les fondations et le mécénat** pour le financement de ces projets.
- **Une mobilisation des usagers qui n'est pas systématique** et qui sort peu des associations de locataires.
- **Une meilleure coordination entre les acteurs publics et privés intervenant en lien avec ces solutions** comme les CCAS, les associations, les médecins, les SSIAD...
- **Un maillage réel, présent dans les territoires les plus ruraux**, mais un nombre de places encore trop faible compte-tenu de la demande.
  - Une représentation inégale des territoires, en fonction de la proactivité des bailleurs locaux.
- Un risque de **perte de la gestion publique** avec le démarchage d'opérateurs aux solutions « clés en main ».



### (3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes

#### Actions présentes sur le territoire

Objectifs	Traduction opérationnelle (principales actions / projets)	Acteurs impliqués	Modalités de financement	Niveau de représentativité dans la région
Assurer la réhabilitation des structures existantes pour garantir leur attractivité : <i>EHPAD, résidences autonomie</i>	<b>Prévenir les travaux de réhabilitation et éviter les cas de fermeture forcée d'EHPAD</b> (cf. EHPAD « En Chaudon » à Lons-le-Saunier (39) pour cause de travaux de réhabilitation trop importants)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ARS; Conseil Départemental</li> <li>• Collectivités</li> </ul>	ARS; Conseil Départemental	+ Rural
Mieux intégrer les structures avec leur territoire	<b>Ouverture des structures vers les non-résidents et les associations locales</b> (ex. Association Bien Vieillir en Val-de-Joux, festival « EHPAD'ons-nous » du PGI et de l'ARS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestionnaire</li> <li>• Associations locales, écoles</li> <li>• Collectivité, CCAS</li> </ul>	<i>Pas de financement fléché</i>	+ Rural
Accompagner les structures existantes vers la création d'une nouvelle offre de services	<b>Réhabilitation d'EHPAD et projet d'intégration de services communs</b> à tous publics (coiffeurs, jardins partagés, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ARS</li> </ul>	ARS; Conseil Départemental	- <b>Pas de structure étudiée</b> (projets sans retour d'expérience suffisant)
Assurer la communication entre les structures existantes afin d'assurer une répartition équilibrée des résidents	<b>EHPAD « hors les murs »</b> : permettre aux personnes âgées dépendantes de bénéficier des offres et des technologies disponibles en EHPAD directement à domicile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ADMR</li> <li>• CCAS</li> <li>• UNA</li> <li>• ARS</li> <li>• HAD</li> <li>• Centres hospitaliers et cliniques</li> <li>• Equipes mobiles de soins palliatifs</li> </ul>	ARS; Conseil Départemental	- <b>Pas de structure étudiée</b> (projets sans retour d'expérience suffisant)



### (3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes

#### Illustrations

## Un EHPAD « hors les murs » - étendre les services de l'EHPAD à domicile



#### Territoire

Ville de Rennes (35)

#### Acteurs

- **Hospitalité St-Thomas de Villeneuve (HSTV)** – groupe d'ESSMS à but non lucratifs
- Actuellement 3 services à domicile sont partenaires du dispositif : **ADMR, CCAS et ASSIA (Réseau Una)**
- **ARS**

#### Modalités de financement

Hormis les coûts du portage de repas, l'ensemble de la prestation (coordination, intervention de l'équipe mobile et télésurveillance) est **gratuite**, faisant l'objet d'un **financement par l'Agence Régionale de Santé de Bretagne**

#### Services annexes

Des partenariats sont également engagés avec **l'HAD 35, la Polyclinique Saint-Laurent du groupe HSTV, les Equipes mobiles de soins palliatifs du territoire et l'Observatoire et Pôle d'Animation des Retraités Rennais (OPAR)**

#### Descriptif

- Le projet expérimental d'Ehpad "hors les murs" a été **créé à la suite d'un appel à projets de l'ARS Bretagne.**
- Concrètement il s'agit **d'offrir aux bénéficiaires les mêmes services et soins que dans un Ehpad tout en restant à domicile.** C'est une offre complémentaire aux services de soutien à domicile.
- Le dispositif a pour objectifs d'apporter une réponse aux nombreuses demandes d'entrée en Ehpad, de repousser l'entrée en institution pour personnes âgées en situation de dépendance (Gir 1 à 4), mais aussi de sécuriser le soutien à domicile et retarder, voire d'éviter l'entrée en institution.

➤ **Pour en savoir plus, [cliquez sur ce lien](#)**

#### Forces du projet

- Apporter une réponse concrète et coordonnée pour compléter **le soutien à domicile existant.**
- **Apporter un soutien aux familles et aux aidants** pour permettre un répit.



### (3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes

Etat des lieux chiffrés sur le champ des ESMS (établissements ou services sociaux ou médico-sociaux)

#### Synthèse de l'état des lieux DREAL Bourgogne-Franche-Comté\*

Un niveau d'équipement parmi les plus élevés de toutes les régions françaises :

- 124 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus
- **Une surreprésentation des EHPAD dans les ESSMS sur la région**
  - **EHPAD** : 80 % des établissements (421), 86 % de la capacité d'hébergement (31 330)
  - **Résidences autonomie** : 15 % des établissements (80), 12 % de la capacité accueil (4 462)
  - Les autres ESMS sont marginaux.



\* D'après le « Diagnostic habitat et vieillissement en Bourgogne-Franche-Comté », DREAL, 2021 et la base FINESS au 31/12/2020

**Des disparités territoriales importantes en matière de densité de places en établissement spécialisé pour personnes âgées :**

**La Saône-et-Loire** se distingue par une plus forte présence des résidences autonomie (21 % des ESSMS) et permettent d'offrir environ 10 places pour 1000 personnes âgées de 60 ans et plus.

- **La Haute-Saône, le Jura et le Doubs le Territoire de Belfort, la Nièvre et la Côte-d'Or** présentent un déficit relatif.
- A l'inverse, **l'Yonne ne propose que 1 % de places en résidences autonomie.**

▪ **Concernant les Accueils de Jour pour Personnes Agées,**

- Bien représentés dans le Doubs (8 %), ils permettent d'accueillir 45 personnes.

#### Répartition des hébergements pour personnes âgées en Bourgogne-Franche-Comté (Finess)

Type d'établissement	Nombre d'établissements	Capacité totale	Type d'établissements %	Capacité totale %
Centre de Jour pour Personnes Agées	13	160	2,4 %	0,4 %
EHPA ne percevant pas des crédits d'assurance maladie	21	617	3,9 %	1,7 %
Etablissement de Soins Longue Durée	1	12	0,2 %	0 %
EHPAD	421	31 330	78,5 %	85,7 %
Résidences autonomie	80	4462	14,9 %	12,2 %
<b>Total général</b>	<b>536</b>	<b>36 581</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



## (3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes

### Le point de vue des acteurs

#### Les bonnes pratiques observées sur le territoire

##### Associations gestionnaires

- Quelques projets de structures non médicalisées, avec une médicalisation externalisée avec des infirmiers libéraux pour réduire les frais pour les résidents.
- Un espace senior d'animation, au sein de la résidence, qui a vocation à permettre aux personnes âgées non résidentes de participer aux activités → [Bien Vieillir en Val-de-Joux](#)
- La création d'une cuisine centrale mutualisée avec plusieurs structures du territoire (EHPAD, écoles) pour réduire les coûts et favoriser l'intergénérationnel → [Bien Vieillir en Val-de-Joux](#)

##### CCAS

- Animations offertes par les résidences autonomie aux résidents et aux personnes venant manger au restaurant le jour → [CCAS de Besançon](#)

#### Les difficultés observées sur le territoire

- De faibles marges de manœuvre financières pour réhabiliter les structures d'hébergement.

##### Département

- Des appels à projets de la Conférence des financeurs et de l'inter-régime (GIE IMPA) pour développer une offre d'animation à partir de l'EHPAD et vers le territoire.

##### Communes et EPCI

- Un **soutien au développement de nouveaux projets** à travers des financements (propriété des murs et location à faible tarif), des aménagements propices dans le centre-bourg, l'organisation de la concertation, etc.
- Un travail partenarial sur la santé mentale et l'isolement des seniors avec les responsables d'EHPAD et les autres acteurs dans le cadre du CLS (présence d'animateurs de réseaux)
- Des journées portes ouvertes pour « donner à voir »
- Des services de mobilité proposés par le PIMMS pour conduire des PA de la commune vers des activités internes à l'EHPAD

##### Caisses et mutuelles

- Le développement d'ateliers « Les Atouts de l'Âge » à destination des résidents de résidences autonomies



### (3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes

#### Synthèse et enjeu de l'objectif



#### Synthèse

- **Un maillage des structures satisfaisant sur le territoire**, ce qui se concrétise pas un affaiblissement du nombre de nouveaux projets.
  - Des EHPAD parfois peu attractifs car vieillissants.
  - Des structures n'accueillant pas toujours les publics qui en ont le plus besoin en termes de niveau de GIR.
- Des **initiatives encore balbutiantes d'ouverture** des structures vers leur territoire d'implantation.
  - Un travail poussé d'intégration des structures existantes qui ne peut se **conduire qu'au niveau local et avec une ingénierie importante.**
- Des modalités de financement qui commencent à progresser au niveau des **Conférences des financeurs.**



#### Enjeux

- **Mieux connecter les EHPAD avec leur territoire à travers des logiques d'ateliers et d'accueil de jour**, pour améliorer la connaissance générale de ces structures.
- **Offrir des solutions alternatives au placement de personnes GIR 5-6 dans les EHPAD.**
- **Des sujets encore peu abordés en Conférence de financeurs** du fait de la restriction des thèmes concernés.
- **Un désengagement progressif des acteurs financeurs** du fait de bénéficiaires sans ayant-droits et de réorientations d'enveloppes budgétaires.



## (4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel

Principales solutions identifiées sur le territoire

Objectifs	Traduction opérationnelle (principales actions / projets)	Acteurs impliqués	Modalités de financement	Niveau de représentativité dans la région
Accompagner les situations exceptionnelles et les ruptures de parcours	Aide au diagnostic des besoins en sortie d'hospitalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnels médico-sociaux</li> <li>Ergothérapeutes</li> <li>Centres hospitaliers</li> </ul>	Caisses de retraites; ARS; Assurances	+ Urbain & Rural
Créer des lieux et moments d'accueil, d'information, d'échanges collectifs et de répit	Maison des seniors (Dijon & Besançon (voir fiche projet) ) ; « Rendez-vous de l'Age » – CCAS de Besançon; « Seniors au service des seniors » – CCAS de Dijon	<ul style="list-style-type: none"> <li>EPCI (Dijon &amp; Besançon)</li> <li>CCAS</li> </ul>	Financement de la collectivité et du CCAS (soutien éventuel de l'Etat) ; CD (label CLIC)	++ Urbain
	Accueil de jour et dispositifs et plateforme de répit pour les aidants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondation Arc-en-Ciel</li> <li>CCAS de Besançon</li> <li>MSA</li> </ul>	Conseil départemental; Caisses de retraite et mutuelles; ARS	+ Urbain
	Dispositif ECLAT* * Engagement commun pour le logement et l'autonomie sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>CNAV</li> <li>Néolia (ou autre bailleur)</li> <li>SOLIHA</li> <li>Collectivités</li> </ul>	CNAV	+ Urbain
« Donner à voir » les solutions	La « Hometech », vitrine des aides techniques	Mutualité Française Saône-et-Loire; ergothérapeutes	Collectivité; Actis (bailleur social); UNA Isère	+ Urbain
	Labels d'aménagement et d'accessibilité du logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entreprises du bâti en accessibilité Handibat; Habitat Seniors Services...</li> </ul>	Pas de financement spécifique	+ Urbain
	UNAPPARTE et RESEAUTAGE (national)	UNAPPARTE : Actis (bailleur social); UNA RESEAUTAGE : Tasda; Leroy Merlin		+ Urbain



## (4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel

Le point de vue des acteurs

### La Maison des Seniors – CCAS de Besançon



Ville de  
**Besançon**



**Territoire**

Ville de Besançon

**Acteurs**

CCAS de Besançon

**Modalités de  
financement**

Conseil départemental du Doubs; Ville de Besançon

**Services  
annexes**

- **7 travailleurs sociaux** sont présents physiquement et assurent l'accompagnement social des personnes âgées - Portage de repas, SSIAD
- **Journée « Rendez-vous de l'âge**, réunit 2000 personnes âgées autour de réflexions sur une thématique et d'ateliers.
- **Prévenance** : dispositif de rencontre entre une personnes âgée et un bénévole pour maintenir le lien social

**Descriptif**

- **Guichet unique, la Maison des Séniors** est un lieu d'accueil, d'information, d'orientation et une structure créée pour faire vivre la citoyenneté des aînés dans notre ville.
- **Située en centre-ville**, facilement accessible et clairement identifiée, elle est depuis sa création en 2008 un lieu de référence pour tous les Bisontins de plus de 60 ans. Rattachée au CCAS de Besançon et soutenue par le Département du Doubs qui a labellisé ce service « Centre Local d'information et de Coordination » (CLIC), la Maison des Séniors propose de nombreux services.
- Ce lieu est emblématique au regard du projet porté par **Besançon « Ville amie des Aînés »**.

➤ Pour en savoir plus, [cliquez sur ce lien](#)

**Forces du projet**

- **Mobiliser et faire travailler ensemble tous les citoyens**, les acteurs intervenant auprès des séniors, les partenaires institutionnels et associatifs pour construire ensemble un projet afin de mieux vivre ensemble dans la ville.



## (4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel

### Le point de vue des acteurs

#### Les bonnes pratiques observées sur le territoire

##### Caisses et mutuelles

- L'organisation d'ateliers à destination des personnes âgées, traitant de thèmes transversaux de santé mais aussi en lien avec l'habitat → [Ateliers Bons Jours](#)

##### Communes et EPCI

- Des opérations de communication sur plusieurs projets, des portes-ouvertes, des moments de réflexion collective sur les politiques et projets conduits par l'EPCI → [CC Puisaye-Forterre](#), [Rendez-vous de l'âge à Besançon](#), [Habitat & Humanisme](#)
- Un CCAS très présent qui gère une « Maison des Seniors » (CLIC) → [CCAS Besançon](#)
- En milieu rural, le co-portage (élus / habitants) d'une association intégrant un panel de solutions et services à destination des seniors → [St-Bonnet-de-Joux](#)

##### Conseil départemental

- Un Plan Habitat pour la rénovation énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et l'adaptation au logement, qui accompagne les publics dans le montage de dossiers (assistance à maîtrise d'ouvrage renforcée) → [CD 71](#)
- Un fonds d'avance pour rassurer les entreprises et faciliter les démarches pour les demandeurs → [CD 71 / Procivis](#)

##### Associations

- Une association en milieu rural, qui ouvre sa structure d'hébergement vers l'extérieur et propose des services aux non-résidents, ce qui offre un continuum entre accompagnement et résidence → [Bien Vieillir en Val-de-Joux](#)
- L'accueil de nombreuses associations locales pour « dé-stigmatiser » l'EHPAD → [Bien Vieillir en Val-de-Joux](#)

##### Autres

- Une exigence de lien avec le territoire : octroi d'un numéro de téléphone « local » (au lieu d'un 0 800) dans le cadre d'un PIG géré par l'ANAH, afin de rassurer les administrés → [CC Puisaye-Forterre](#)

#### Les difficultés observées sur le territoire

- Des opérations et programmes de rénovation énergétique ou de lutte contre l'habitat indigne qui n'accompagnent pas suffisamment les demandeurs, dans une logique parfois uniquement quantitative (nombre de dossiers).
- Une pénétration de la communication plus complexe en milieu rural sans le démarchage individuel des personnes isolées (par ex. via une assistante sociale du Gie IMPA inter-régime).
- Des appels à projets, aides, dispositifs et produits qui tiennent trop compte du GIR **ce qui peut bloquer des bénéficiaires dans leur prévision de parcours résidentiel, et « heurter » celui-ci en cas de changement de GIRage.**



## (4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel

### Le point de vue des acteurs



#### Synthèse

- **Un écosystème et un panel de solutions peu lisibles** pour les personnes âgées et leurs aidants.
  - **Des collectivités qui se saisissent de mieux en mieux de ces thématiques et les intègrent dans leur programme politique**, permettant d'améliorer la visibilité des projets conduits.
  - **Un rôle de guichet unique, d'acteur-référent et / ou de permanences de proximité** permet d'offrir un point d'entrée clair aux personnes en besoin.
  - **Un intérêt à inscrire l'adaptation du logement et le vieillissement** au cœur d'autres projets et politiques pour décloisonner ces enjeux (notamment avec la rénovation énergétique).
- **Des solutions parfois stigmatisées ou mal connues** et qui peuvent rebuter certaines personnes âgées.
- Des **solutions qui s'adaptent de plus en plus** aux problématiques personnelles (répit des aidants, handicap moteur, isolement...)
- Une **multiplication de labels et « marques »** qui permettent une meilleure lisibilité (Label « Génération », Villa'Génération, etc.)



#### Enjeux

- **Mieux coordonner les termes et labels** entre territoires et acteurs pour améliorer la lisibilité du parcours et des aides disponibles.
- **Eviter l'« âgisme » des politiques publiques** qui peuvent être stigmatisantes pour les personnes âgées.
  - **Mieux communiquer en amont** pour permettre un parcours résidentiel fluidifié, et un meilleur recours aux aides.
  - S'éloigner d'une logique de dispositifs et aides uniquement conditionnés au GIR des bénéficiaires, pour fluidifier le parcours résidentiel et permettre l'anticipation.



## (5) Communication et relations entre acteurs publics et privés

### Principales solutions identifiées sur le territoire

Objectifs	Traduction opérationnelle (principales actions / projets)	Acteurs impliqués	Modalités de financement	Niveau de représentativité dans la région
Renforcer les interactions entre les acteurs tout au long des process, à travers des instances dédiées et la création de parcours balisés	Mettre en place des instances dédiées à l'observation du vieillissement : Observatoire de l'âge par exemple; Ateliers de l'Age	Elus, experts, professionnels, habitants, institutionnels, représentants des retraités et universitaires	Pas de financement spécifique	+ Urbain
	Valoriser l'expertise d'usage afin de tester la viabilité des projets menés	Ville de Besançon (mais possibilité de le faire sur d'autres communes/collectivités)	Bénévolat, pas de financement spécifique	+ Urbain
	Travail avec le Pôle de Gérontologie et d'Innovation de Bourgogne Franche-Comté	<ul style="list-style-type: none"> <li>Collectivités; CCAS</li> <li>Universitaires</li> </ul>	Pas de financement spécifique	+ Urbain
Renforcer les synergies entre les différents projets développés sur le territoire	Réseau de l'habitat partagé et accompagné (HAPA)	Réseau d'acteurs national	Pas de financement spécifique	+ Urbain & Rural
	Conférence des financeurs des conseils départementaux	Conseil Départemental	Pas de financement spécifique	+ Urbain & Rural
	Résidence du Val de Joux - cuisine centrale servant aussi bien la résidence seniors que les cantines scolaires	Association Bien Vieillir en Val de Joux	Service de restauration bénéficiaire	+ Rural
	Favoriser la mixité en encourageant les projets intergénérationnelles	Collectivités et associations locales	Pas de financement spécifique	+ Urbain & Rural



## (5) Communication et relations entre acteurs publics et privés

### Illustrations

## L'Observatoire de l'Age – Ville de Dijon



#### Territoire

Ville de Dijon

#### Acteurs

Ville de Dijon et CCAS de Dijon

#### Modalités de financement

Conseil départemental de Côte d'Or

#### Services annexes

- Maison des Seniors du CCAS de Dijon

#### Descriptif

- **Cet observatoire, piloté par le CCAS**, organise l'échange entre les acteurs locaux et les habitants.

#### Descriptif (suite)

- Des groupes de travail ont alors été constitués, mêlant les représentants des **six collèges** : élus, experts, professionnels, habitants, institutionnels, représentants des retraités et universitaires.
- Des projets ont vu le jour à la suite de ces rencontres. **Sur le logement**, il a été question de recensement des attentes des Dijonnais en matière d'habitat et de mettre en place des **séances d'information sur les dispositifs** et les aides aux travaux d'adaptation des logements aux enjeux du vieillissement.

➤ Pour en savoir plus, [cliquez sur ce lien](#)

#### Forces du projet

- **Mobilisation d'acteurs variés** suivie d'actions concrètes en fonction des réflexions insufflées dans les discussions



## (5) Communication et relations entre acteurs publics et privés

### Le point de vue des acteurs

#### Les bonnes pratiques observées sur le territoire

##### Caisses et mutuelles

- Le Groupement d'intérêt économique Ingénierie Maintien à domicile des Personnes Agées permet de coordonner des aides et dispositifs inter-régimes (évaluateurs, Ateliers Bons Jours) → *Gie IMPA*
- Dialogue entre les travailleurs sociaux inter-structures qui font le lien entre l'ergothérapeute et le service d'adaptation → *Technicothèque et travailleurs de l'APA, MFSL et EHPAD*
- Formations dispensées aux élus sur le thème de la perte d'autonomie, et accompagnement au montage de projets → *MFSL, Grand Châlon*
- Une « Hometech » (appartement témoin) qui sert de démonstration aux élus et bénéficiaires → *MFSL*
- Des conventions signées avec les bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements → *OPAC Saône-et-Loire / MFSL*

##### Bailleurs sociaux

- Un travail engagé avec l'Union départementale des Associations Familiales (UDAF) et une structure d'aide à domicile pour une résidence → *Néolia*
- Des financements obtenus avec les caisses de retraite et complémentaires en l'échange de l'octroi de droits de réservation
- Des circuits d'alerte formalisés en cas d'urgence (violence conjugale) avec le CCAS → *Habitat & Humanisme*

##### CCAS

- Des porteurs de repas qui peuvent alerter les autres prestataires d'aide à domicile en cas de situation préoccupante → *CCAS de Besançon*

##### Conseil départemental

- Les Conventions d'Utilité Sociale et les financements du département pour l'adaptation des logements sociaux au vieillissement → *CD 71*

##### Communes et EPCI

- Des partenariats avec des structures professionnelles pour l'organisation d'événements dédiés et la mise en place de dispositifs communs → *Ville de Châlon et MFSL*
- Des territoires proches qui coopèrent dans le cadre de la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) → *CC Puisaye-Forterre*

##### Partenariats

- Des financements nationaux des Caisses et mutuelles obtenus dans une logique d'expérimentation → *Caisse nationale de la Mutualité française*
- Des partenariats noués avec des entreprises du territoire, repérées et agréées, pour conduire des opérations de réhabilitation ou d'équipement

#### Les difficultés observées sur le territoire

- Un manque de communication et de lisibilité entre bailleurs sociaux et les multiples opérateurs d'aides (ADMR, CCAS, centres médico-sociaux...)
- Des partenariats locaux qui prennent du temps à être conventionnés et qui sont difficilement reproductibles
- Des structures différentes entre niveaux de GIR



## (6) Formation et déploiement des ressources humaines médico-sociales

### Principales solutions identifiées sur le territoire

Objectifs	Traduction opérationnelle (principales actions / projets)	Acteurs impliqués	Modalités de financement	Niveau de représentativité dans la région
Assurer le déploiement de ressources humaines à la hauteur des besoins du territoire et des projets mis en place	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centres de Santé 71 : Mettre en place des Maisons de Santé assurant le maillage du territoire en personnel soignants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ARS</li> <li>Conseil départemental 71</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ARS</li> <li>Conseil départemental 71</li> </ul>	+ Rural
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan d'attractivité pour les métiers du « grand âge » (ARS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ARS</li> <li>Conseil départemental</li> </ul>	Pas de financement spécifique	++ Urbain & Rural
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formation des aides à domicile (SSIAD et SAD)</li> </ul>	Centres de formation des métiers médico-sociaux	ARS & Région	+ Urbain
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place des plateaux techniques servant d'alternatives aux SSR des centres hospitaliers</li> </ul>	Plateau technique de la Fondation Arc-en-Ciel par exemple	ARS	+ Rural
Améliorer la communication entre le personnel médico-social et médical, et les structures du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place une communication renforcée entre les centres hospitaliers (SSR) et les dispositifs post-hospitaliers d'hébergement comme d'accompagnement dans le parcours résidentiel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centres hospitaliers</li> <li>Caisses de retraite</li> <li>Structures d'accompagnement à domicile</li> </ul>	Pas de financement spécifique	+ Rural
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fiches CARSAT sur la reconnaissance des Gir : éviter les A/R entre l'évaluation du CD et de la CARSAT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CARSAT</li> <li>Conseil départemental</li> </ul>	Pas de financement spécifique	- Pas de structure étudiée (projets sans retour d'expérience suffisant)



## (6) Formation et déploiement des ressources humaines médico-sociales

### Le point de vue des acteurs

#### Les bonnes pratiques observées sur le territoire

##### **Caisses de retraite et mutuelles**

- Une formation apportée aux structures de soins et d'aide à domicile dans leur facturation et leur stratégie
- Une coordination avec les ergothérapeutes en tant que pivots

##### **ARS**

- Dispositifs d'appui à la coordination des professionnels de santé notamment en sortie d'hospitalisation
- Aide à la mise en place des communautés professionnelles territoriales de santé (CPTS)
- Plan d'action en faveur de l'attractivité des métiers du grand âge

##### **CCAS**

- Recrutement et formation de bénévoles chargés de rencontrer et garder un lien avec les personnes âgées, dans le cadre de la Maison des Seniors → [CCAS de Besançon](#)

#### Les difficultés observées sur le territoire

- Faible attractivité de ces fonctions d'un point de vue financier
- La souplesse de financement offerte par les CPOM pour les CCAS, qui augmente la charge administrative dans le même temps
- Le recours croissant à des bénévoles, réduisant le niveau de professionnalisme des accompagnants
- Un manque de coordination et d'organisation de la profession (GPEC)

##### **Bailleurs sociaux et autres gestionnaires**

- Recrutement de profils « hybrides » pour les fonctions assurées dans le cadre d'habitat inclusif (animation, aide sociale, gestion de projets...), avec une formation conduite en interne. Fluidité permise par l'absence de rôle médical. Ancrage local valorisé pour favoriser une continuité de poste. → [Néolia](#), [Bien Vieillir en Val-de-Joux](#)
- Des résidences en milieu rural qui sont toutes suivies par les médecins et infirmiers du territoire, permettant de créer des liens forts avec les gestionnaires → [Bien Vieillir en Val-de-Joux](#)
- Constitution d'un réseau d'adresses médicales, sanitaires et sociales à partir des expériences des personnes âgées → [Habitat & Humanisme](#)
- Des accompagnants bénévoles, formés, qui suivent les personnes âgées résidentes → [Habitat & Humanisme](#)

##### **Ailleurs**

- Gestion prévisionnelle des emplois et compétences (GPEC) dans le secteur sanitaire et social dans le Pays du Vitriat (Grand Est)

- Des sujets concernant **l'accompagnement psychologie, et la santé mentale** qui manquent encore de prise en charge et de coordination des acteurs malgré l'existence de Plateformes de Santé mentale (ex. de prévention du syndrome de Diogène ou d'accompagnement social avec les travaux touchant le logement).



## Centre de Santé 71



### Territoire

Département de Saône-et-Loire

### Acteurs

Conseil départemental de Saône-et-Loire

### Modalités de financement

- **Géré et financé par le département de Saône et Loire**
- En contrepartie, **les communes accueillant les centres territoriaux et leurs antennes mettent à disposition des moyens : locaux, réseaux, entretien, équipement matériel et technique.**

### Services annexes

- **Antennes** rattachées aux centres de santé qui sont pensée comme étant des structures temporaires, amorçant l'installation durable de personnels soignants

### Descriptif

- **Un centre de santé est une structure sanitaire de proximité** qui regroupe des médecins généralistes salariés mais peut également accueillir d'autres professionnels de santé (médecins spécialistes, kinésithérapeutes, chirurgiens dentistes, infirmiers...). Il est géré par des organismes à but non lucratif, des collectivités territoriales ou des établissements de santé.
- Dans chaque centre de santé territorial sont prévus à terme 7 à 8 médecins généralistes ETP avec 3 secrétaires ETP.
- Pour en savoir plus, [cliquez sur ce lien.](#)

### Forces du projet

- **Dispositif flexible**, partagé entre les centres de santé et les antennes, qui permet **de lutter contre la désertification médicale dans les territoires ruraux.**

# Un exemple de projet transverse

## Résidence du Val de Joux & Association « Bien Vieillir en Val de Joux »



### Territoire

Territoire du Val de Joux

### Acteurs

Association « Bien Vieillir en Val de Joux » Elus de Saint-Bonnet-de-Joux et alentour

### Services rattachés

- **Des aides à domicile** et autres professionnels de santé extérieurs à la Résidence interviennent également régulièrement dans les lieux.
- **Service de transport « Senior Mobile »** du PIMMS, Ils emmènent les seniors où ils veulent et leur permettent de garder un lien social. Ils emmènent aussi des personnes de l'extérieur à certaines animations de la résidence.

### La Petite Unité de Vie

#### Concept

- La Résidence du Val de Joux est un **établissement médico-social de type « Petite Unité de Vie »** accueillant des personnes âgées.
- Il s'agit d'une structure de petite taille (24 appartements)
- Cette résidence n'est pas médicalisée mais une convention signée avec les services de soins infirmiers à domicile vous permet d'y recevoir des soins de qualité.
- Une équipe salariée impliquée 24h/24, 7j/7.

#### Offre de logements

- **16 appartements simples (23 m<sup>2</sup>)** : un salon chambre ; une salle de bain/sanitaire complète et adaptée ; une terrasse privative.
- **8 appartements doubles (36 m<sup>2</sup>)** : une chambre ; un salon avec un coin cuisine ; un cellier ; une salle de bain/sanitaire complète et adaptée ; une terrasse privative.
- Les résidents peuvent bénéficier de l'aide pour le logement (APL) + d'une prise en charge de leurs aides à domicile via l'APA ou la PCH.

# Un exemple de projet transverse

## Résidence du Val de Joux & Association « Bien Vieillir en Val de Joux » (suite)

### Centre d'activités de jour

- **Offre des animations pour les résidences et tous les aînés du territoire.**
- **Toutes sortes d'événement sont organisés dans la salle d'activité ESPASS :** conférences, pièces de théâtre, repas festifs, réunions, etc.
- Ouvert sur l'extérieur, lieu de **rencontres intergénérationnelles** (où se croisent enfants des écoles, jeunes retraités, aînés). **Les familles et bénévoles** y sont également très présents.
- **Le club des aînés** s'y retrouve chaque jeudi pour un après-midi de jeux et une collation, avec les résidents qui souhaitent y participer.

### Cuisine Centrale (Société Sud Est Restauration)

- Repas préparés quotidiennement sur place. L'accent est mis sur l'origine française des produits et le circuit court.
- Les résidents peuvent inviter leurs proches à partager un repas (dîner ou déjeuner).
- **Un service de portage**, est également proposé aux aînés des environs.
- La cuisine a permis de servir des repas scolaires pour l'ensemble des enfants de St Bonnet-en-Joux, d'autres écoles, des crèches, des centres de loisirs et un EHPAD, le temps qu'ils fassent leurs travaux de cuisine.
- > **Structure générant des bénéfices qui seront directement réinvestis dans les autres services afin de réduire le reste à charges résidents à 0.**

### Forces du projet

- **Structure au cœur du parcours de vie, de santé et d'autonomie** de la personne âgée, permet d'assurer un continuum dans le parcours résidentiels des habitants de Saint-Bonnet-deJoux
- **Interactions fortes** avec les acteurs du domicile et ceux des établissements (Centres Hospitaliers, EHPAD, ...)
- **Relation avec les autres services et publics du territoire**
- Dialogue constant avec les personnes âgées et leurs aidants permettant d'adapter l'offre

## Un exemple de projet transverse

### Résidence du Val de Joux & Association « Bien Vieillir en Val de Joux »



Pour en savoir plus (modalités de financement; partenaires du projet; détails sur les schéma de fonctionnement des différents services, ...), [veuillez cliquer sur ce lien](#) ou **contacter directement la directrice de l'association Madame Pauline Proton**; vous pouvez aussi écouter l'épisode de *l'émission Carnets de Campagne sur France Inter dédié à la résidence*.



- I. Une prise en compte inégale des besoins des personnes âgées dans les politiques de l'habitat**
  - a) Un contexte territorial spécifique à la région BFC
  - b) Une connaissance restreinte des besoins
  - c) Des outils inégalement utilisés
  
- II. Un sujet mobilisateur**
  - a) Des acteurs-clés
  - b) Des initiatives multiples, issues de l'innovation territoriale
  
- III. Un sujet à approfondir**
  - a) Sujets organisationnels
  - b) Sujets de financement

# Pistes d'approfondissement

## Sujets organisationnels – coordination des acteurs

**Les acteurs intervenant sur le champ du maintien à domicile et de l'adaptation du logement au vieillissement sont nombreux.**

- La **Conférence des financeurs** représente une opportunité pour permettre la coordination des acteurs notamment autour du sujet de l'habitat inclusif.
- Le **Gie IMPA** permet une bonne coordination de l'action en inter-régime.
- La **conduite d'opérations** (OPAH) et **programmes** (PIG) ponctuels est un bon levier de coopération entre échelons de collectivités (EPCI / département).
  - Cela représente souvent le « premier niveau » de la politique habitat des territoires, qui ne sont pas forcément tous dotés d'un service *ad hoc*.
  - Le **sujet de l'énergie** est le plus souvent le sujet autour duquel se génère de la coordination → *PIG CC Puisaye-Forterre/CD 58 ; Ambassadeurs énergies de la PTRE du CD 58*)
- Au niveau intercommunal, le rôle de « **guichet unique** » ou de **référent** peut être opéré par :
  - Une structure associative soutenue politiquement → Association *Bien Vieillir en Val-de-Joux*
  - Le CCAS et la constitution d'un CLIC, dans un contexte urbain → *Grand Besançon*
  - Un Comité intercommunal thématique → *Commission intercommunale de l'accessibilité du Grand Besançon*

**Les caisses de retraite et mutuelles, leurs ergothérapeutes, les bailleurs sociaux (leurs éventuels groupements, et leur agence régionale) et les agents du département représentent une **catégorie d'acteurs transversaux** qui peuvent faire le lien entre différents niveaux d'intervention.**

**Dans l'ensemble, les besoins du logement privé sont complexes à appréhender en-dehors d'une politique menée par la collectivité.** Les dynamiques entre acteurs (Anah, SOLIHA, Urbanis...) sont alors le plus souvent interposées par dossiers, et ne continuent pas au-delà de la période du programme.

# Pistes d'approfondissement

## Sujets organisationnels – données

### Habitat et services

#### Bases de données et état des données



	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile	<input type="checkbox"/>	Territorialisées	<i>Bases de données bénéficiaires et ABS* des CCAS, SSIAD Bases de données bénéficiaires Conseil départemental Bases de données (confidentielles) des bénéficiaires des Caisses et mutuelles</i>
		<input type="checkbox"/>	Centralisées	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Dispersées	<i><u>Observatoire des Fragilités</u> des Caisses de retraite Bases de données sur l'habitat privé (Anah, DREAL)</i>
	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermédiaires (sociaux ou non) adaptée	<input checked="" type="checkbox"/>	Territorialisées	<i>FINESS, RPLS et OPS (résidences &gt;11 logts.) Fichier partagé des demandes de logements locatifs sociaux</i>
		<input type="checkbox"/>	Centralisées	<i>Schémas départementaux de l'autonomie</i>
		<input checked="" type="checkbox"/>	Dispersées	<i>Bases de données des caisses de retraite et mutuelles Bases de données Conseil départemental (APA, appels à projets)</i>
	(3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes	<input checked="" type="checkbox"/>	Territorialisées	<i>FINESS</i>
		<input type="checkbox"/>	Centralisées	<i>Bases de données des EHPAD Conseil départemental Schémas départementaux de l'autonomie</i>
		<input checked="" type="checkbox"/>	Dispersées	<i>Bases de données des bailleurs sociaux</i>

# Pistes d'approfondissement

## Sujets organisationnels – données

### Habitat et services

Bases de données  
et état des données



(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, et pour le maintien à domicile

*Territorialisées*

*Centralisées*

*Dispersées*



(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermédiaires (sociaux ou non) adaptée

*Territorialisées*

*Centralisées*

*Dispersées*



(3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes

*Territorialisées*

*Centralisées*

*Dispersées*

Ont été mentionnés d'autres jeux de données et circuits d'information pouvant être mobilisés :

- La CA du Grand Besançon a organisé un **circuit de transmission de préavis de libération de logements** au niveau de l'EPCI ;
- Conventions entre la CARSAT et les départements sur l'échange de données : **reconnaissance mutuelle de GIR, bénéficiaires de l'APA et des aides Carsat** ;
- Le CCAS de Besançon travaille avec les données de **l'agence d'urbanisme** de l'EPCI pour établir son Analyse des Besoins Sociaux ;
- La CARSAT et le bailleur social Néolia travaillent sur un **outil de diagnostic annuel des personnes allant vers l'isolement** ;
- Coordonnées des porteurs de projet qui postulent aux appels à projet (ARS, Région, départements)

- **Les modèles étudiés reposent tous sur des financements publics importants. Ceux-ci sont hybrides et mélangent aides à la personne et aides à la pierre, et impliquant divers échelons de collectivités.**
  - Les opérations sont ainsi financées par « blocs » de services.
  - Les **contreparties négociées** par les financeurs permettent d'équilibrer leurs contributions : droits de réservation pour les ayants-droits des caisses et mutuelles, rétributions d'espace public, salles et activités ouvertes à l'ensemble des administrés des communes.
- **Les difficultés sont particulièrement prégnantes pour les bailleurs sociaux.**
  - Les porteurs de projet éprouvent des difficultés à **financer le bloc de services / animations**. La facturation auprès des locataires n'est ni suffisante, ni prévue par la loi.
  - Les **adaptations du logement**, très coûteuses, sont valorisées au titre du **dégrèvement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**, qui est menacée dans sa pérennisation au niveau national.
  - Les **fondations et entreprises** (sous forme de mécénat) sont encore rarement mobilisées pour le financement des opérations.
  - Les **conseils départementaux** peuvent contribuer au financement de l'adaptation des logements et des services dans les résidences afférentes.
- En l'absence de solutions de financement adaptées aux besoins des porteurs de projets, **les collectivités peuvent souhaiter s'orienter vers des solutions privées (type résidences seniors services)**. Cependant, celles-ci :
  - Ne répondent pas à une exigence d'accueillir des publics aux revenus modestes ;
  - Ne permettent pas à la collectivité d'intervenir dans le projet.

# Pistes d'approfondissement

## Sujets financiers (2/2)

### Principaux financeurs rencontrés au cours de l'étude



Etat national ou déconcentré  
Agences d'Etat

ARS

Direction départementale des territoires

ANAH

Ministère de la Cohésion des territoires / ANCT



Caisses de retraites,  
mutualités

CNSA et CNAV

CARSAT / Mutualité sociale agricole (MSA)

Mutualité Française Bourguignonne

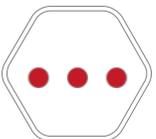


Collectivités

Communes

EPCI

Conseils départementaux



Autres

Fondations

Entreprises

Particuliers

Bailleurs sociaux, constructeurs, associations

### Formes du financement

AAP ; financement des ESMS et des métiers du grand âge

*Délégation des aides à la pierre le cas échéant*

Financement des rénovations énergétiques du parc privé

Financement dans le cadre d'Action Cœur de Ville / Petites Villes de demain

AAP nationaux dans le cadre de l'Aide à la Vie Partagée et de l'Habitat inclusif

AAP régionaux pour le logement social et les services

Financement des établissements d'hébergement et des services d'aide à domicile

Financements locaux dans le cadre du CCAS/CIAS et de l'action sociale

Financements locaux pour la sortie d'opérations (aides en nature, foncier à 1€...)

Aides pour le logement social *en cas de délégation des aides à la pierre*

AAP dans le cadre des Conférences des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFPPA)

Appels à projets pour la rénovation du logement privé (PIG, OPAH)

Financements départementaux des aides à la personne et de l'action sociale

AAP nationaux plus ou moins thématiques

Mécénat financier ou en nature (prêt de matériel, de ressources humaines...)

Dons

Financement sur fonds propres de services, actions, études...

# Annexes (Benchmark 1/4)

N° du projet	Nom du projet	Finalité (7 objectifs)	Dispositif principal
1	Résidence intergénérationnelle	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Habitat inclusif - Résidence intergénérationnelle
2	Villa'âges bleus - Beaune	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Habitat inclusif - Résidence intergénérationnelle
3	Aide à adaptation logement privé	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, +	Aide pour le maintien à domicile
4	Sensibiliser et informer les acteurs de terrain et les personnes âgées	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel	Offre d'accompagnement
5	Aide au logement par le CD 25 En hébergement chez un particulier	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, +	Aide au logement
6	Aide au logement par le CD 25 En établissement	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, +	Aide au logement
7	Diagnostic vieillissement	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé	Diagnostic vieillissement
8	Immeubles "Label Génération" - Néolia	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Logement adapté, mixité intergénérationnelle
9	Résidences autonomie Néolia	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Résidences autonomie
10	Résidences VillaGénération - Néolia	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Habitat inclusif - Résidence intergénérationnelle
11	Adaptation des logements - Noélia	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, +	Diagnostic
12	Bimby	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Accompagnement des seniors dans le logement
13	Vill'âges bleus - Nevers	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Résidences services
14	Adapt+	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, +	Aide au logement
15	Résidence intergénérationnelle Bellevue Sérénitis et les Papillons Blancs	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Résidence intergénérationnelle
16	Participation aux réflexions et inscription au PDALHPD	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé	Constitution d'un groupe de travail parter
17	Participation aux réflexions et inscription au PDALHPD	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé	Constitution d'un groupe de travail parter
18	Hébergement en structure - EHPAD Dole	(3) Réhabilitation et développement des structures d'héberge	EHPAD
19	Logement adapté	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermédiaires (sociaux ou non) adaptée	
20	Programme de recherche GEHODE (Génération, autonomie, habitats, domotique, évaluation)	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, +	Programme de recherche-action sur le m
21	MARPA	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	MARPA "Maisons d'Accueil et de Résider
22	Les Atouts de l'Age	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, +	Offre de prévention globale
23	Ateliers Bons Jours	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, +	Offre de prévention globale
24	Sortie d'hostpitalisation	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel	Prestations "Sortie d'hostpitalisation"
25	EBAD "Evaluation des besoins d'aide à domicile"	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel	Prévention et offre d'accompagnement
26	Ages&Vie	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Habitat inclusif - Colocation
27	Binôme 21	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel	Engagement de solidarité et d'entraide in
28	Bien Vieillir en Val de Joux	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	3 dispositifs principaux : - Résidence- Cui

## Annexes (Benchmark 2/4)

29	Plateforme de répit de la résidence départementale d'accueil et de soins de Mâcon	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, † Plateforme de répit
30	Observatoire de l'âge	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé: Observatoire regroupant les acteurs locaux
31	Maison des seniors	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel Centraliser et transmettre l'information. A
32	Gie IMPA	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, † Groupement d'intérêt économique "Ingéni
33	Navette City	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, † Disposer de minibus adaptés aux person
34	Centre de santé 71	(6) Formation et déploiement des ressources humaines médi Centre de santé départemental afin de re
35	Seniors au service des seniors	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel Recruter des bénévoles pour accompan
36	Culture accessible	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, † Favoriser l'accès des seniors à la culture.
37	Structures de repos (dans la ville)	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé: Réunir un panel complet d'acteurs. Orgar
38	Amitié poyaudine	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé: Club des aînés
39	Génération Mouvement Fédération de l'Yonne - Les Aînés Ruraux de l'Yonne	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé: Club des aînés
40	Yonne Sports Seniors	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, † Découverte des activités sportives et de l
41	Handibat	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel †TP habilitée à accréiter un label d'access
42	Habiter Bien Habiter Malin	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé: e journée d'ateliers, d'animations, de conf
43	Accueil jour itinérant ASSAD Bléneau	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Centre de jour pour personnes âgées
44	La Maison de Seniors	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel Lieu d'accueil et d'accompagnement
45	Résidence intergénérationnelle Noël Roncet	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermérationnelle - 17 logements autonomes et d
46	Kalia, résidence connectée	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermédiaires (sociaux ou non) adaptée
47	Oasis 89	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, † Plateforme de répit
48	La Technicothèque	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel Mise à disposition d'aides techniques faci
49	La Hometech	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel Appartement témoin, vitrine des dispositif
50	Service d'Ergothérapie	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, † Intervention d'un ergothérapeute afin de fa
51	Colocation Ages&Vie	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Colocation, Habitat Inclusif
52	L'inscription d'emplacements réservés dans le PLU d'Allenjoie	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Inscription d'emplacements réservés dan
53	La requalification de l'îlot Saint-Vincent à Baume-les-Dames	(3) Réhabilitation et développement des structures d'héberge Proposer des logements adaptés aux p
54	Logements, place et commerces accessibles, à Besançon	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Par résidence : □ Tous les logements :- de
55	Le projet d'aménagement du centre de Brognard (Opération immobilière)	(3) Réhabilitation et développement des structures d'héberge Opération immobilièreLe bâtiment est o
56	Le projet d'aménagement du centre de Brognard (Aménagement du centre-bourg)	(3) Réhabilitation et développement des structures d'héberge Aménagement du centre-bourg
57	Un lieu de vie intergénérationnel à Saint Apollinaire (21)	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé « A tout âge » sortira prochainement de te

## Annexes (Benchmark 3/4)

58	La réhabilitation d'un logement occupé par le propriétaire	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, « Les travaux finançables concernent par e
59	La réhabilitation de logements locatifs privés	(3) Réhabilitation et développement des structures d'héberge Un exemple : adaptation d'un logement o
60	La résidence du centre-ville à Villers-le-Lac	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Les dix logements sont de typologie T2 à
61	Le logement « Laboratoire » à Montbéliard	□ Ouverture automatisée de la baie vitrée
62	La réhabilitation d'un immeuble locatif social à Besançon	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, « Dans les logements : □ Motorisation des v
63	L'aménagement de la résidence Lucine à Audincourt	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, « > Les logements : Au 1er étage, dix appa
64	L'espace Quentin à Sancey-le-Grand	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Deux bâtiments proches l'un de l'autre abrite
65	Les maisons Ages et Vie	(3) Réhabilitation et développement des structures d'hébergement existantes
66	Les maisons Ages et Vie - LA RIVIERE DRUGEON	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Le rez-de-chaussée est aménagé en colo
67	Les maisons Ages et Vie 6 MNDEURE	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Le rez-de-chaussée est aménagé en colo
68	Des appartements évolutifs à Audincourt	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Dans un bâtiment collectif de trente loger
69	Les logements autonomes du Tilia adossés à un EHPAD, à Besançon	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, « Les dix studios (de 33 à 38 m <sup>2</sup> ) sont équi
70	L'habitat intergénérationnel à Montfaucon	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé L'opération comprend trois ensembles de troi
71	Villagénération à Noidans-les-Vesoul (70)	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermédiaires (sociaux ou non) adaptée
72	La résidence intergénérationnelle Bellevue Sérénitis et les Papillons Blancs	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé La résidence livrée en 2017 compte, 34 a
73	Les Vill'âge Bleu® Habitat groupé accompagné à Dijon et à Bretenière	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Le modèle prévoit un ensemble de 15 à 25 log
74	Ensembl' : le réseau social qui favorise le maintien à domicile des plus âgés	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, « Le réseau social Ensembl', plateforme d'é
75	Le Quatuor ou l'HABITAT INCLUSIF	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé Solution d'habitat groupé pour les seniors
76	Les domiciles partagés	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé L'aménagement, réalisé en partenariat av
77	Réseau de l'habitat partagé et accompagné #RESEAUHAPA	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privé: Le réseau associatif HAPA est né en 201
78	Projet européen ACTIVAGE	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement, « Le projet européen ACTIVAGE (ACTivati
79	Changer les regards et les pratiques sur la prévention et la démonstration : UNAPPARTE et RESEAUTAGE	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel Pour donner à voir l'étendue des aides ex

## Annexes (Benchmark 4/4)

80	Le dispositif ECLAT - Engagement commun pour le logement et l'autonomie sur le territoire - initié par la CNAV et mis en place par Néolia	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel	Démarche de prévention des situations d
81	Habitat Senior Services - Un Label pour favoriser l'habitat des aînés	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel	Conçu en 2005, le label Habitat Senior Se
82	L'Ehpad "hors les murs"	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement,	Apporter une réponse concrète et coordo
83	Analyse des besoins sociaux	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privés	
84	Groupe d'experts d'usage	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privés	Tester l'accessibilité de tel aménagement
85	La Maison des Seniors :	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel	
86	Rendez-vous de l'âge,	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privés	
87	Prévenance	(4) Lisibilité et accompagnement du parcours résidentiel	
88	L'Escapade : Accueil de jour	(1) Renforcement de l'offre de services autour du logement,	et pour le maintien à domicile
89	Site Internet d'information "Les Lutins Bleus"	(5) Communication et relations entre acteurs publics et privés	
90	Béguinage Seniors "Le Val d'Or" - Paray le Monial	(2) Développement d'une offre de logements locatifs intermé	Résidences services