




PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ
*Liberté
Égalité
Fraternité*

DREAL Bourgogne-
Franche-Comté

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du
Logement (DREAL) Bourgogne-Franche-Comté

Webinaire Adaptation de l'habitat au vieillissement

Présentation des fiches méthodologiques



Introduction et contexte de l'étude



Introduction

Rappel de la démarche, contexte



Les enjeux du vieillissement en BFC

Etat des lieux et questions / réponses



Présentation des fiches méthodologiques

Interventions d'Habitat 71, Habitat & Humanisme, et de l'USH BFC
Questions / réponses



Conclusions et remerciements



Introduction et contexte de l'étude



Introduction

Rappel de la démarche, contexte



Les enjeux du vieillissement en BFC

Etat des lieux et questions / réponses



Présentation des fiches méthodologiques

Interventions d'Habitat 71, Habitat & Humanisme, et de l'USH BFC
Questions / réponses



Conclusions et remerciements

Introduction

Introduction par la DREAL BFC

Introduction par Patrice Perron

*Service Logement, Construction, Statistiques
Département Statistiques et études habitat – DREAL
Bourgogne-Franche-Comté*

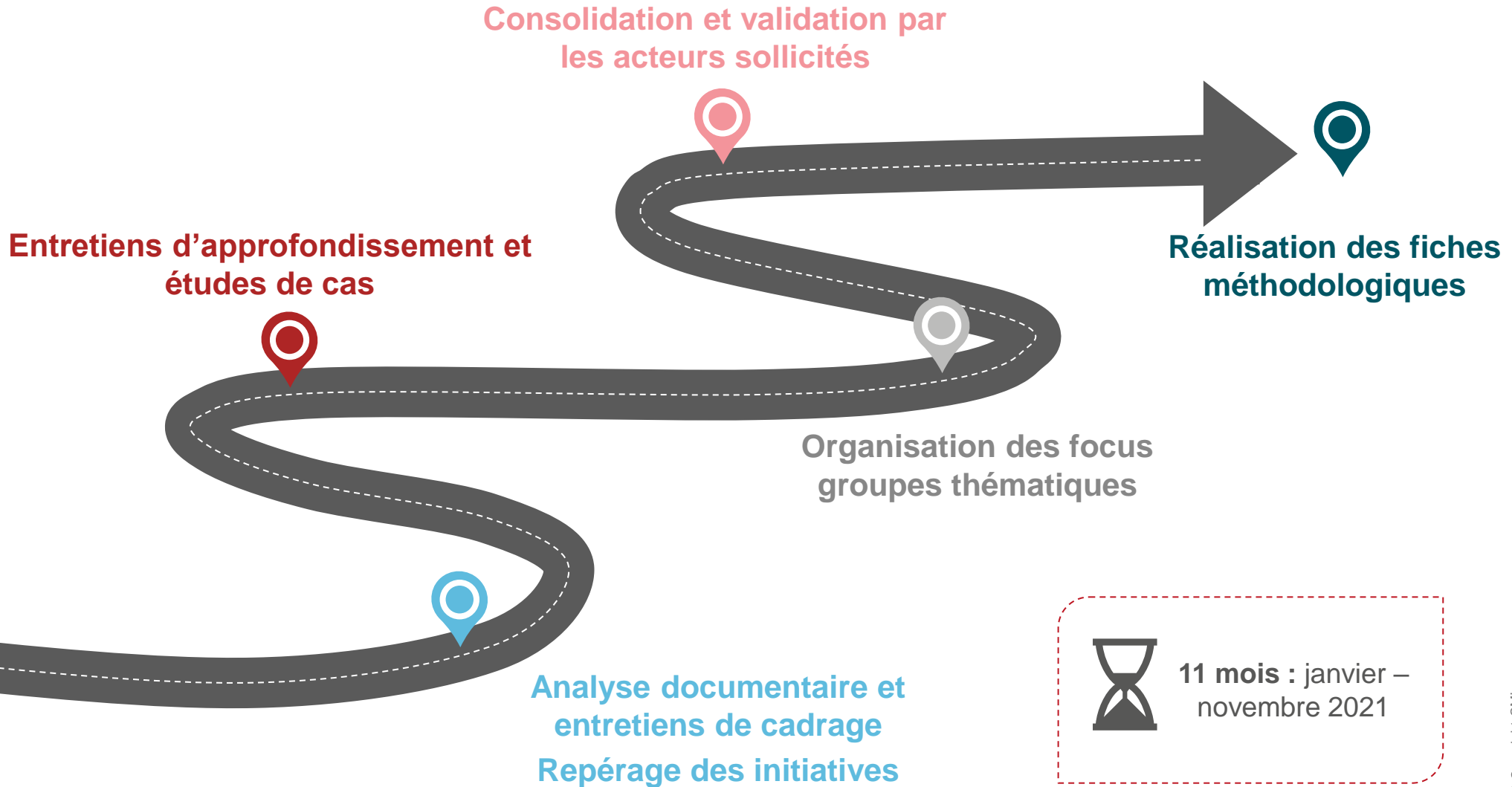
Introduction

Rappel de la démarche et contexte

- Ce webinaire conclut une étude commanditée par la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté au cabinet CMI en janvier 2021, dans le cadre de ses missions dans le domaine de la programmation habitat et de la diffusion de la connaissance.
- **Ce webinaire est un moment d'échange entre professionnels régionaux de l'habitat, du vieillissement, de l'aménagement. Faites de ce moment le vôtre, et n'hésitez pas à poser vos questions aux moments dédiés.**
- Pour toute question relative à cette étude, vous pouvez contacter la DREAL (Lauren Kelly).

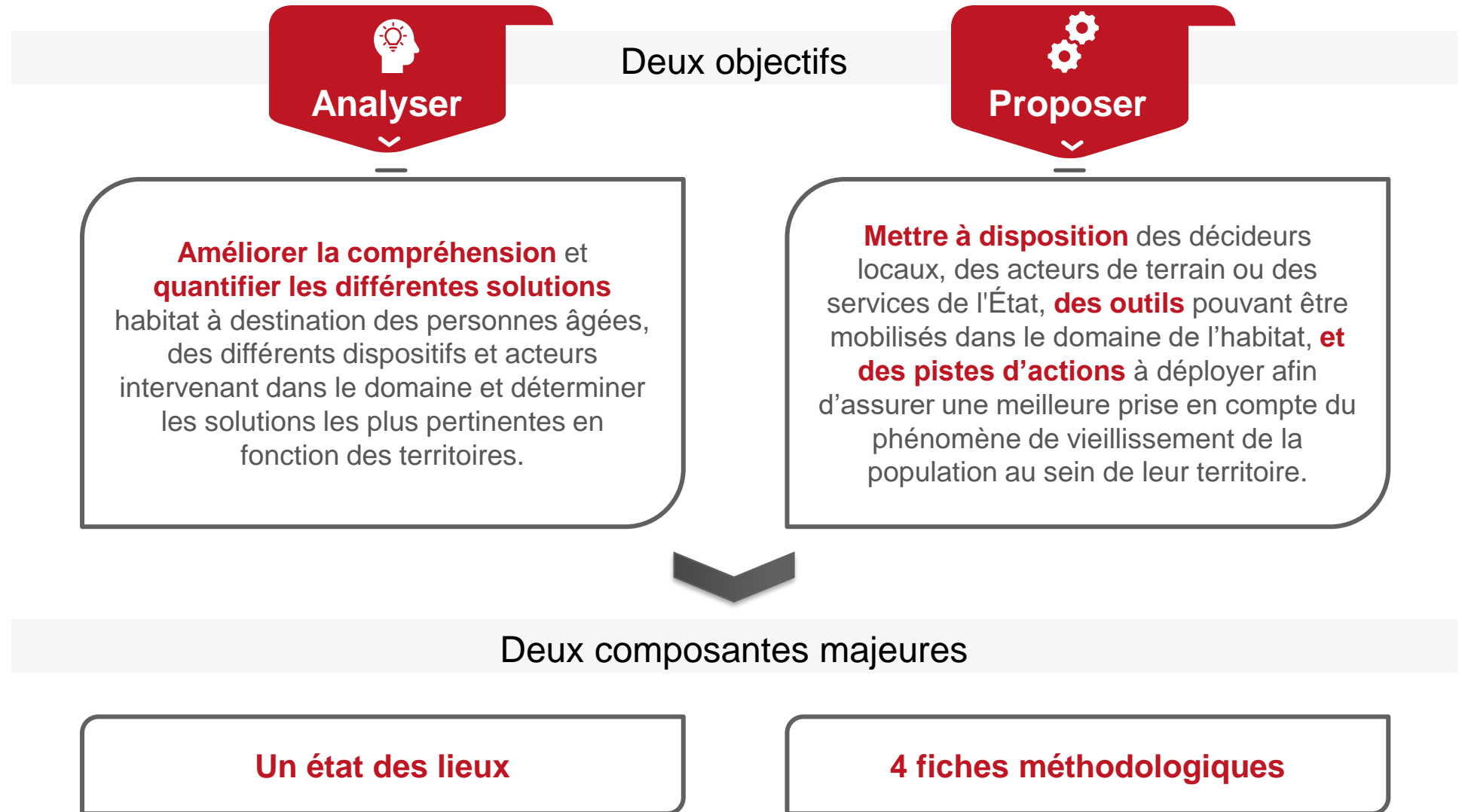
Introduction

Rappel des phases et du calendrier de la démarche



Introduction

Présentation des objectifs de l'étude



Introduction

Ils ont participé à la démarche



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE Bourgogne-Franche-Comté



Introduction et contexte de l'étude



Introduction

Rappel de la démarche, contexte



Les enjeux du vieillissement en BFC

Etat des lieux et questions / réponses



Présentation des fiches méthodologiques

Interventions de l'ADIL 71, Habitat & Humanisme, et de l'USH BFC
Questions / réponses



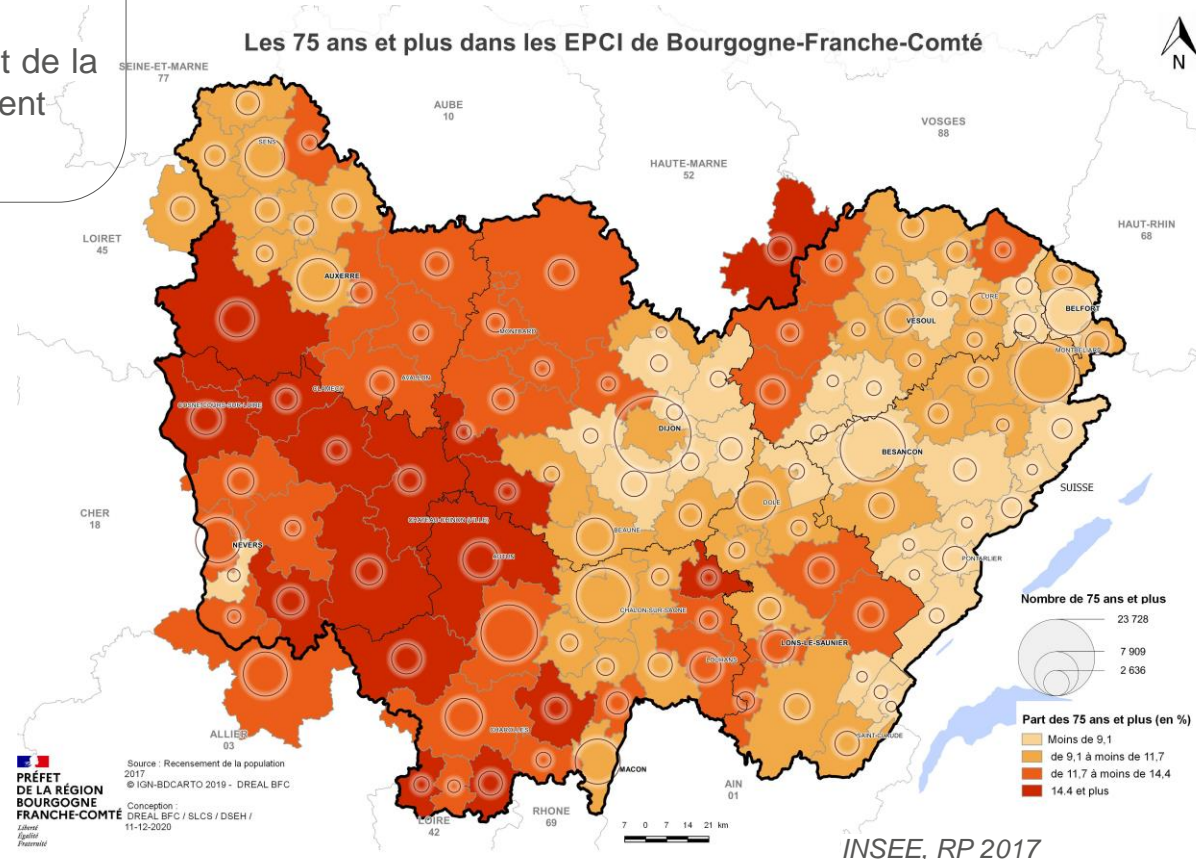
Conclusions et remerciements

Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Enjeux croisés vieillissement / logement

La Bourgogne-Franche-Comté, une région très exposée au vieillissement de la population

- Une des régions comptant la plus forte part de > 75 ans : 11 %
- Les territoires ruraux situés dans la moitié Ouest de la région sont les plus concernés par ce vieillissement



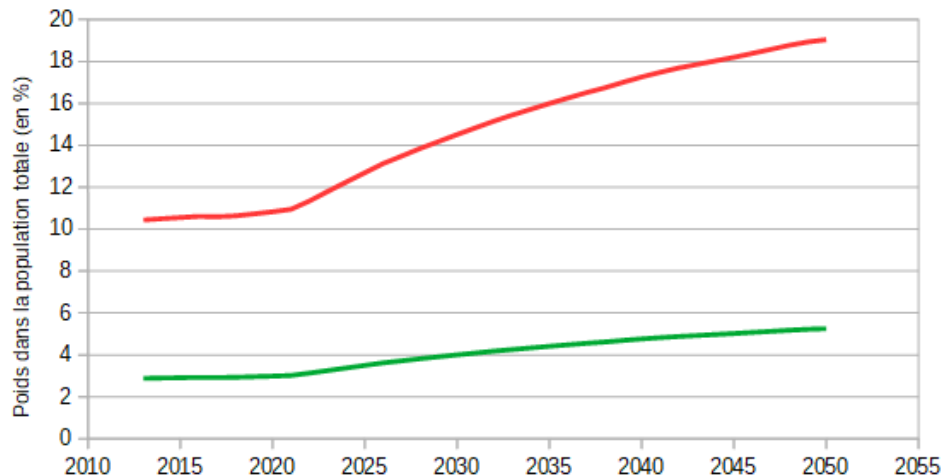
Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Enjeux croisés vieillissement / logement

La Bourgogne-Franche-Comté, une région très exposée au vieillissement de la population

- En 2050, la part des 75 ans et + avoisinera les 20 %
- En corollaire, une augmentation de la dépendance
- Un nombre de > 75 ans en forte croissance dans les périphéries des grandes villes et à l'Est de la région

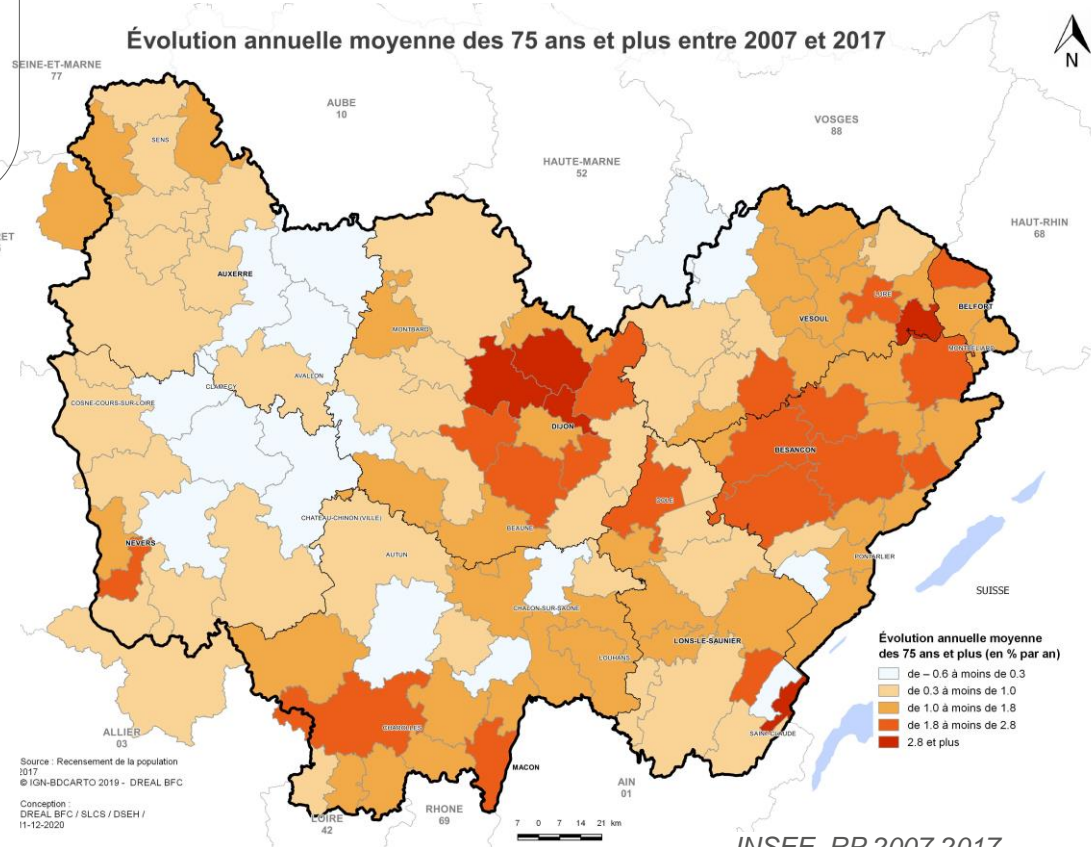
Poids des personnes âgées dans la population totale (%)



— Part des 75 ans et plus
— Part des personnes dépendantes de 75 ans et plus

Source : Insee, Omphale (scenario 2018) – Traitements Dreal

Évolution annuelle moyenne des 75 ans et plus entre 2007 et 2017



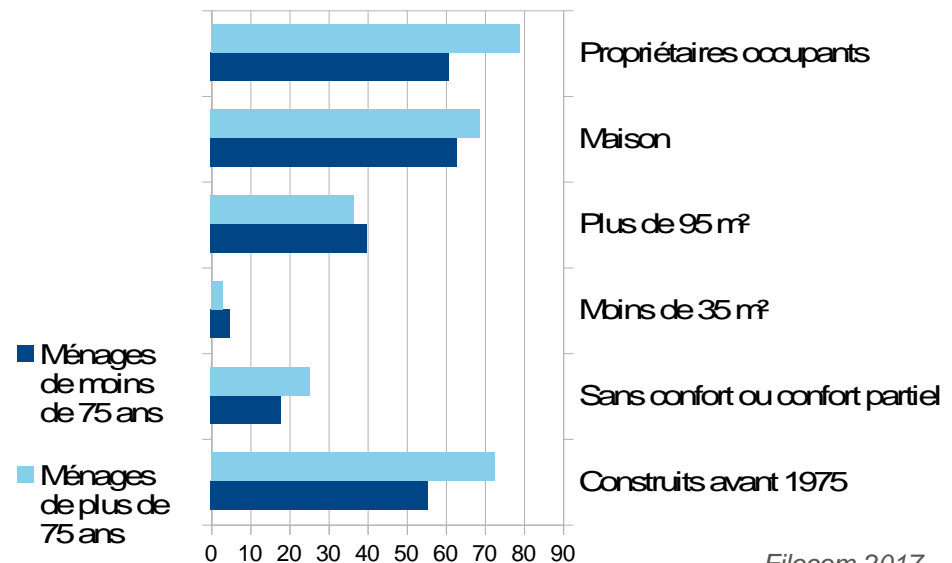
Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Enjeux croisés vieillissement / logement

Le parc occupé par les personnes âgées : des risques d'inadaptation

- Les ménages âgés sont souvent propriétaires occupants de maisons de grande taille
- Une part de propriétaires-occupants très âgés plus importante en périphérie des grandes unités urbaines et en zone rurale
- Davantage de locataires d'appartements de petite taille dans les territoires urbains

Caractéristiques des logements occupés (%)



Filocom 2017

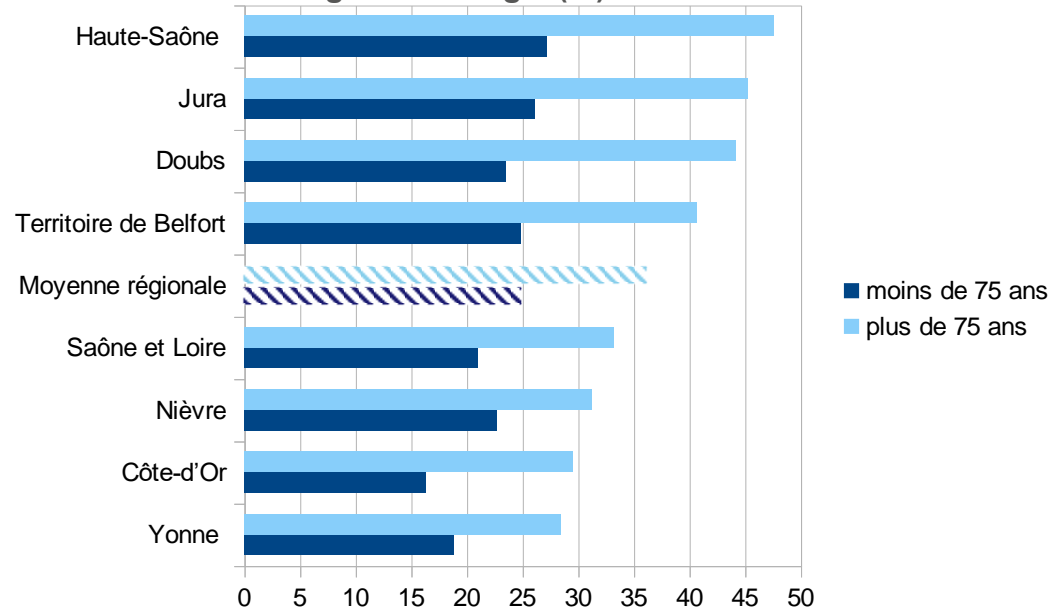
Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Enjeux croisés vieillissement / logement

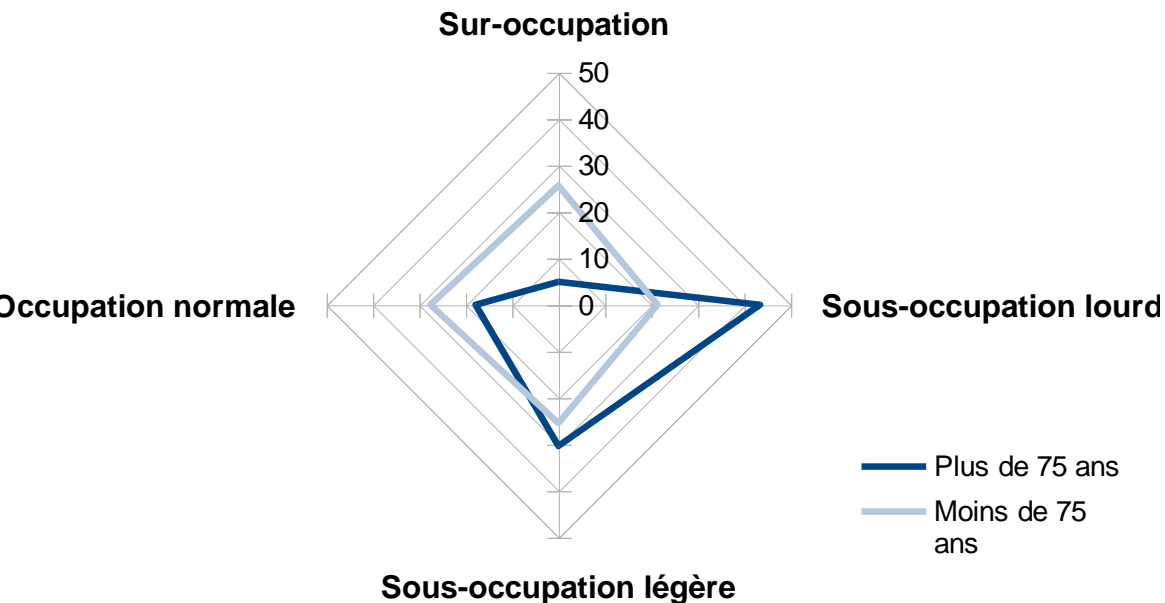
Le parc occupé par les personnes âgées : des risques d'inadaptation

- Des problématiques d'ancienneté du logement, de niveau de confort
- Ils vivent seuls dans un cas sur deux
- Une forte sous-occupation du logement (pour 45 % des >75 ans)
- 36 % sont en situation de vulnérabilité énergétique

Taux de vulnérabilité énergétique en fonction de l'âge du ménage (%)



Type d'occupation en fonction de l'âge du ménage (%)



INSEE, Fideli 2015, RP 2013

Filocom 2017

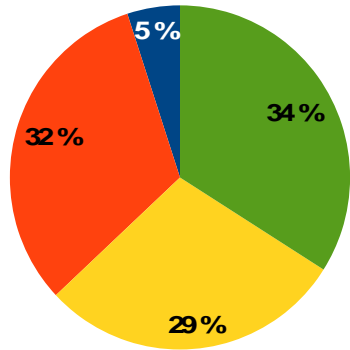
Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Enjeux croisés vieillissement / logement

Le parc occupé par les personnes âgées : des risques d'inadaptation

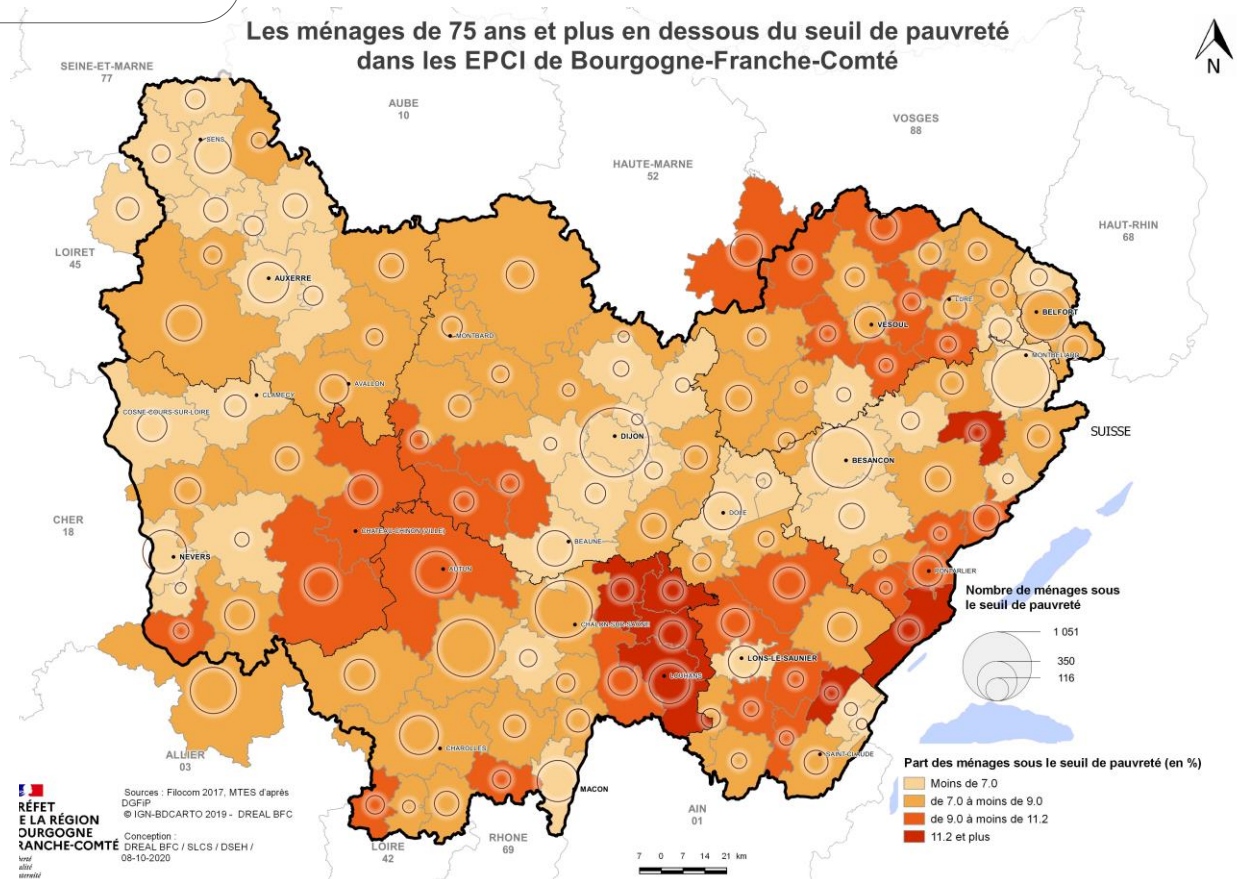
- Des revenus relativement modestes
- Une pauvreté plus fréquente chez les personnes seules et dans les territoires ruraux

Niveau de revenus chez les 75 ans et plus (%)



Filocom 2017

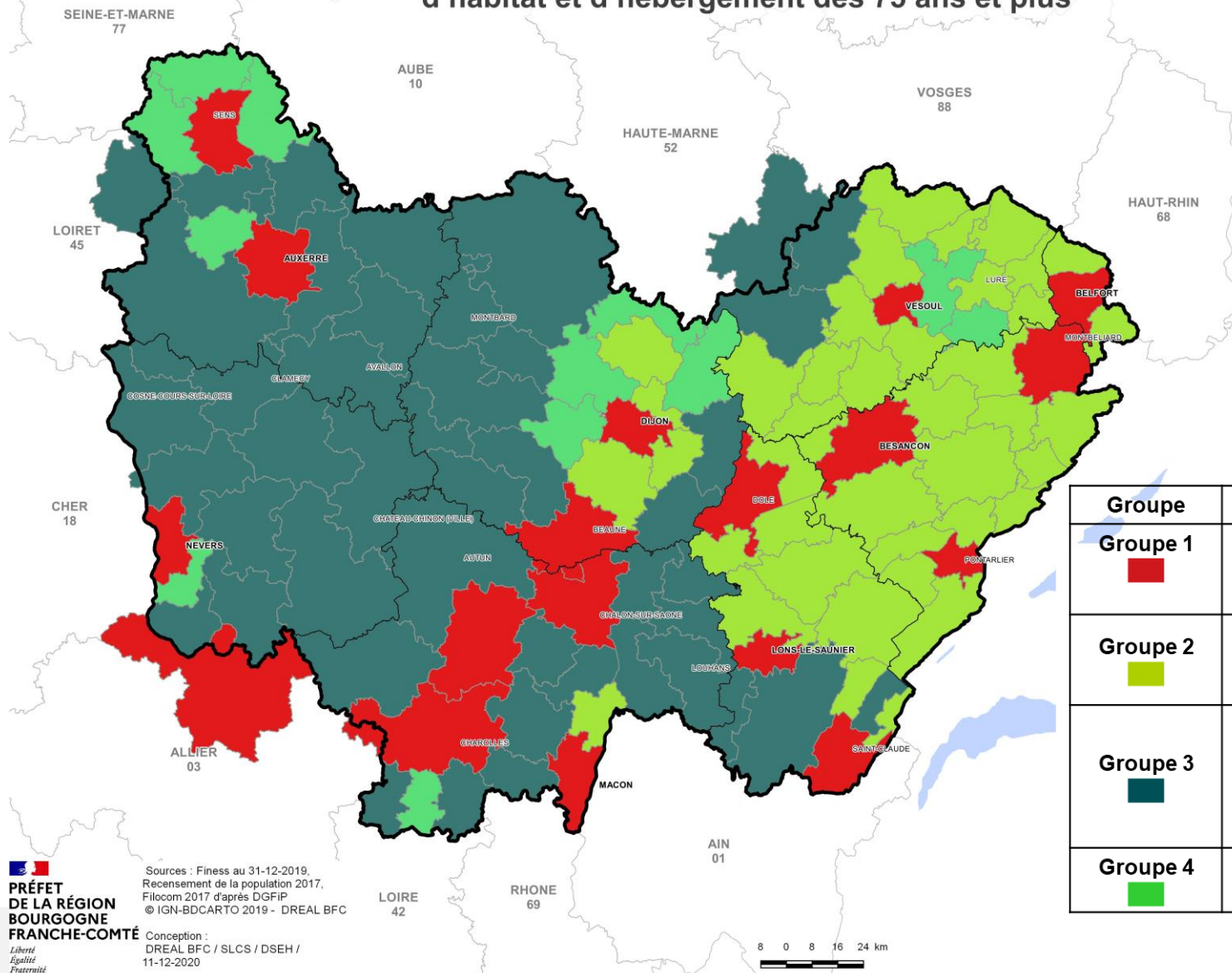
- Inférieur à 10 K€
- De 10 à 20 K€ inclus
- De 20 à 30 K€ inclus
- Supérieur à 30 K€







Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Enjeux croisés vieillissement / logement

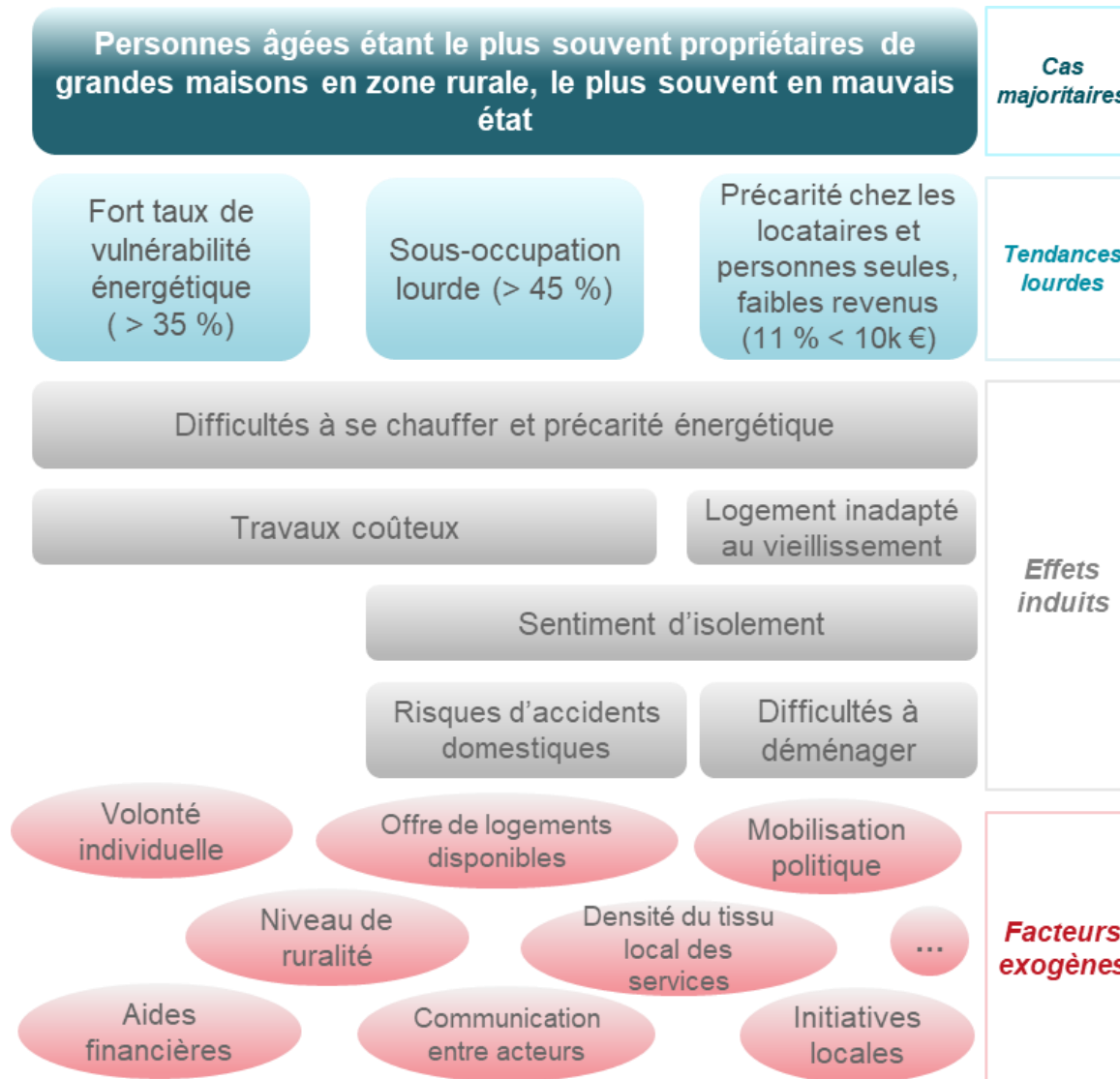
Typologie des EPCI en matière de démographie et de conditions d'habitat et d'hébergement des 75 ans et plus



Groupe	Principaux risques identifiés
Groupe 1 	- croissance de la part des plus âgés - ménages vivant souvent seuls
Groupe 2 	- forte croissance des plus âgés - sous-occupation des logements - vulnérabilité énergétique
Groupe 3 	- forte part de personnes âgées - logements en mauvais état, énergivores - difficultés économiques - éloignement des services de soins
Groupe 4 	- forte croissance des plus âgés - sous-occupation des logements

Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Enjeux croisés vieillissement / logement



Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

La difficulté d'appréhension des besoins

- Le « **vieillissement** » englobe des **situations personnelles très diversifiées et évolutives**, qui peuvent avoir un impact sur le parcours résidentiel.

Evolution du GIR

Maladie et handicap

Isolement

Changement de la situation familiale

Sortie d'hospitalisation

Maltraitance

Niveau de précarité

Situation familiale et aidants

- Par ailleurs, si le logement et son adaptation sont un sujet en soi, **ceux-ci ne peuvent pas être pensés de façon isolée.**

Déplacement & mobilité

Rénovation énergétique

Réversibilité du logement

Accès aux services de proximité

Vie sociale et culturelle locale

Services médico-sociaux locaux

Aménagement des espaces publics

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

- **Complémentaires** : pour couvrir le maximum de situations personnelles rencontrées.
- **Hybrides** : mêlant à la fois accompagnement, services, et bâtiment.
- **Evolutives** : 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.

Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Une multitude d'acteurs présents sur ce champ (1/2)



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

Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Une multitude d'acteurs présents sur ce champ (2/2)



Difficulté à intégrer et croiser des variables différentes aux diagnostics (logement, services médicaux, état de santé...)



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).

Enjeux de la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat

Enjeux croisés vieillissement / logement

→ Le maintien à domicile est un enjeu clé pour les collectivités.

- Maintien des habitants sur le territoire / attractivité du territoire.
- Garantie d'une mixité sociale et intergénérationnelle entre les habitants d'un même territoire.
- Entretien et réhabilitation d'une partie du parc immobilier, notamment ancien et / ou en centre-bourg.
- Maintien de l'utilisation des services médico-sociaux du territoire, et des commerces locaux.
- Transformer la commune en « territoire du bien-vieillir », plus inclusif, et inciter au décloisonnement des services.





Avez-vous des questions sur ce diagnostic ?



10 minutes



Introduction et contexte de l'étude



Introduction

Rappel de la démarche, contexte



Les enjeux du vieillissement en BFC

Etat des lieux et questions / réponses



Présentation des fiches méthodologiques

Interventions d'Habitat 71, Habitat & Humanisme, et de l'USH BFC
Questions / réponses



Conclusions et remerciements



Pourquoi faire ?

- La « prise en compte du vieillissement » est un objectif large.
- La première étape est de diagnostiquer l'existant : quels sont les besoins du territoire ? Qui sont les acteurs en présence ? Quels sont les grands enjeux du vieillissement ? Un diagnostic croisant plusieurs sujets (mobilité, logement, services, démographie...) est la clé pour conduire des politiques adaptées aux besoins locaux.

Objectifs :

- Avoir une meilleure vision de l'état de santé de la population âgée et de ses conditions de vie sur le territoire.
- Identifier des manques en termes d'adaptation des logements et de structures déployées.
- Identifier des zones propices au vieillissement de la population (quartiers).
- Identifier les priorités à traiter pour favoriser le mieux-vivre des seniors et le maintien à domicile.
- Se doter d'outils d'aide à la décision pour construire des politiques à fort effet levier.

Qui est concerné ? Qui mobiliser ?

Public concerné :

- Personnes âgées, en perte d'autonomie, dépendantes (GIR 6-3)
- Personnes aidantes

DDETS, ARS

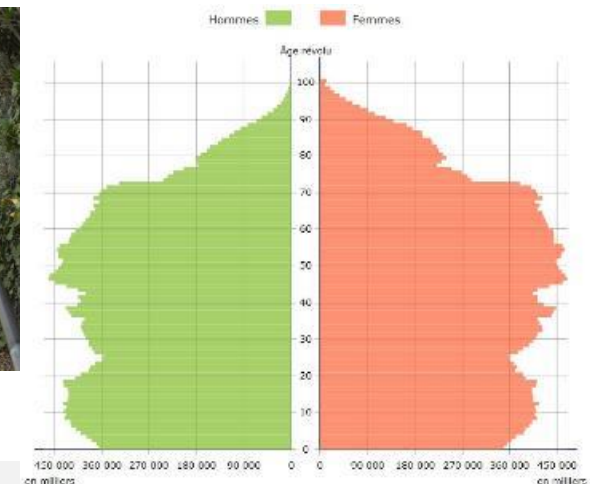
- Acteurs de la statistique (agences d'urbanisme, INSEE)
- Mutuelles et assurances
- Ergothérapeutes, SAAD, SSIAD, soignants
- Associations

Acteurs à mobiliser :

- Collectivités locales, DREAL et

Résultats attendus

- Proposer des politiques pertinentes et à fort effet de levier sur le territoire.
- Eclairer toutes les politiques locales de l'axe vieillissement pour une prise en compte transversale.
- Avoir une stratégie locale d'implantation d'une offre de logements adaptés





I. Cadrer les objectifs, la cible et la méthode du diagnostic

Limites de l'établissement d'un diagnostic

- **Si le vieillissement de la population est une réalité visible en Région, certains freins persistent quant à sa qualification.**
- **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**
- **Croisements de données complexes** entre le GIR, l'état de santé, le niveau d'isolement, l'état du logement, les ressources financières, mais aussi les préférences personnelles...
- **Les besoins des individus sont complexes à appréhender et quantifier**, outre :
 - Le plafond de ressources (PLAI, PLUS, PLS, PLI...)
 - Le niveau d'autonomie (GIR 6 à 1).

→ Cette absence de données complètes n'empêche pas la sortie d'opérations

→ 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.

*Le groupe iso-ressources (GIR) est une grille, allant de 1 à 6, qui détermine le niveau de dépendance et d'autonomie de chaque individu. Il est établi par un professionnel. Les GIR 5 et 6 sont très autonomes ; le GIR 1 correspond à une dépendance complète.

Fiche n°1

Etablir une démarche de diagnostic et la faire vivre



I. Cadrer les objectifs, la cible et la méthode du diagnostic

Les quatre grandes briques à intégrer dans les diagnostics seniors & habitat

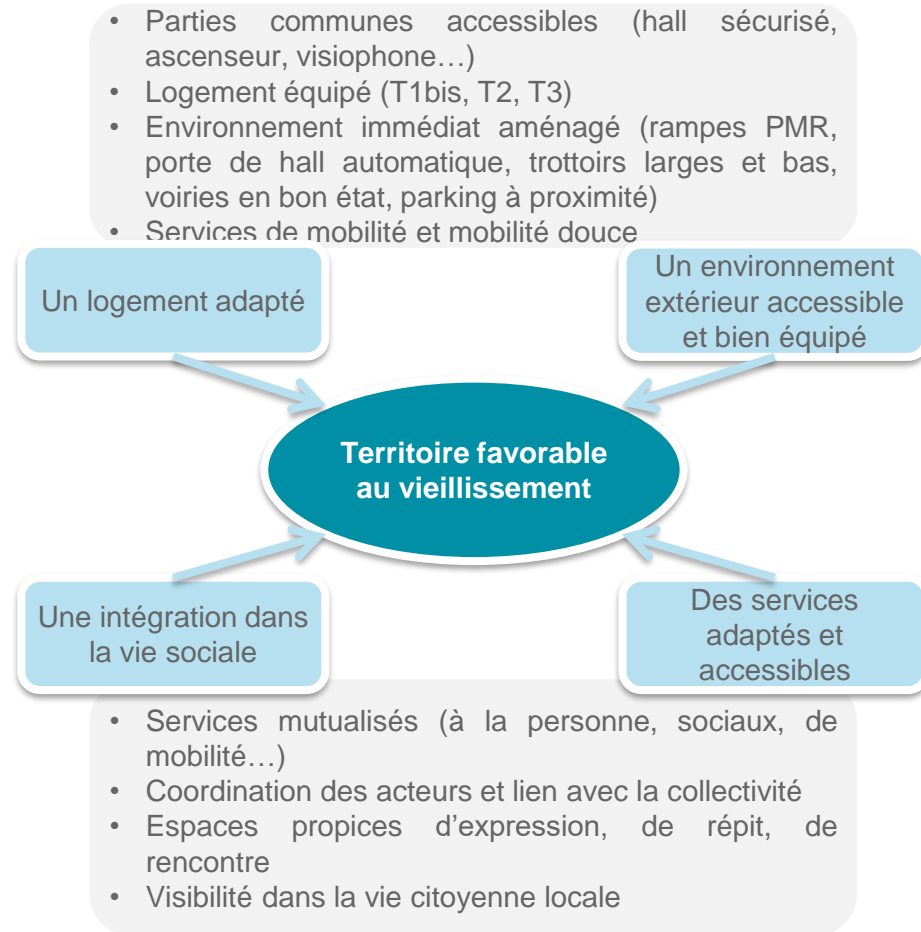
Quatre grands objectifs du diagnostic

Territorialiser et cibler des aires propices à l'accueil des personnes âgées dans le cadre des documents de planification et de programmation

Sensibiliser les élus à l'importance de la prise en compte du vieillissement dans les politiques locales

Qualifier et quantifier davantage les besoins des personnes âgées sur le territoire

Animer l'écosystème d'acteurs



Fiche n°1

Etablir une démarche de diagnostic et la faire vivre



I. Cadrer les objectifs, la cible et la méthode du diagnostic

Éléments de méthode

Objectif 1 : Territorialiser et cibler des aires propices à l'accueil des personnes âgées dans le cadre des documents de planification et de programmation

Objectif 3 : Qualifier davantage les besoins des personnes âgées sur le territoire

Méthode croisée :

• Bailleurs privés :

- Envoi d'un **courrier** avec un document à remplir via des cases à cocher sur le **niveau d'accessibilité et d'adaptation de chaque logement** loué (voir ci-après)

• Bailleurs sociaux :

- Construction collective d'une **grille de critères d'accessibilité et d'adaptation** (voir ci-après)
- Conduite d'un **recensement** de tout leur patrimoine accessible

• Locataires et propriétaires habitants :

- Diffusion, dans le journal local, du lancement du diagnostic.
- Envoi d'un **sondage en papier par courrier** pour obtenir des retours sur leur vécu (i) dans leur logement et (ii) dans la ville
- Organisation de **groupes d'expertise d'usage** sur des sujets quotidiens :

En fonction des retours des habitants, le diagnostic se penchera sur un certain nombre de sujets prioritaires

Fiche n°1

Etablir une démarche de diagnostic et la faire vivre



I. Cadrer les objectifs, la cible et la méthode du diagnostic

Eléments de méthode : recensement des logements adaptés

	Logement « ordinaire »	Logement « favorable »	Logement spécifique
Base d'application	Equipements de base obligatoires	Equipements supplémentaires, obligatoires ou optionnels	Equipements selon les handicaps spécifiques
Accessibilité des abords extérieurs	Chemins autour de l'habitation accessibles Signalisation adaptée Accès aisé à l'extérieur Stationnement en garage adapté	Accès pour véhicules des services médicaux, spécialisés ou d'urgence	
Parties communes	Ascenseur avec système d'appui Revêtements de sol non meubles ni glissants Interphone Boîtes aux lettres accessibles Largeur de couloirs PMR, appuis, reposeirs	Interphone adapté (larges touches) et visiophone Eclairage par détecteur de mouvement dans toutes les parties communes Déverrouillage automatique de la porte d'entrée	
Logement	Circulation PMR Sols sans changement de niveaux Poignées de portes accessibles	Seuil d'entrée abaissé Volets roulants motorisés Prises électriques en hauteur Chemin lumineux Salle de bains adapté WC avec barre d'appui	Salle de bain avec motorisation (2 ^{ème} catégorie)

→ Pour un exemple précis des équipements à recenser, voir la [Charte Rhône +](#) ou les équipements recensés dans le cadre des [travaux de la ville de Rennes avec ses bailleurs sociaux](#).

I. Cadrer les objectifs, la cible et la méthode du diagnostic

Éléments de méthode

Éléments de cahiers des charges pour un diagnostic réalisé par un cabinet prestataire – Méthodes de récolte des informations

- **Rencontres d'un panel de personnes âgées** à l'échelle de quartiers
- **Recensement de l'offre** en termes de logements adaptés et accessibles, à travers la diffusion d'un questionnaire et une analyse des données quantitatives existantes
- **Recensement du besoin** à travers la diffusion et l'analyse d'un questionnaire papier et en ligne auprès des personnes âgées
- **Marches sensibles**
- **Moments de rencontre / groupes de travail** entre prestataires, élus, services techniques, professionnels et personnes âgées, pour travailler sur des sujets précis (logement, mobilité...)

→ Une étude qualitative poussée coûte cher. De nombreuses ressources existent sur Internet concernant l'adaptation de la ville au vieillissement.

Éléments de cahiers des charges pour un diagnostic réalisé par un cabinet prestataire – Livrables potentiels

- **Cartographies**, à la maille communale ou par quartier, recensant les :
 - Zones « propices » (rayons de 200 ou 300m autour de hubs de services, commerces, et points de transports)
 - Zones « peu propices » (mal aménagées, quartiers de bureaux, industriels, voies rapides, absence de services...)
 - Le nombre et l'emplacement des logements adaptés et des logements accessibles dans le parc privé et social
 - Services de santé et de soins et niveau d'accessibilité
- **Diagnostic sensible** sur le centre-bourg ou quelques quartiers précis quant à l'usage de la ville par les personnes âgées, et les irritants
- **Préconisations**

- Au niveau national, une prestation d'externalisation totale de PLH coûte généralement entre 35 000 € et 80 000 €.
- L'intégration d'une brique vieillissement ne nécessite pas de cabinet spécialisé, mais doit être transversale au diagnostic.
- Ce diagnostic peut être réalisé en-dehors du PLH.

Fiche n°1

Etablir une démarche de diagnostic et la faire vivre

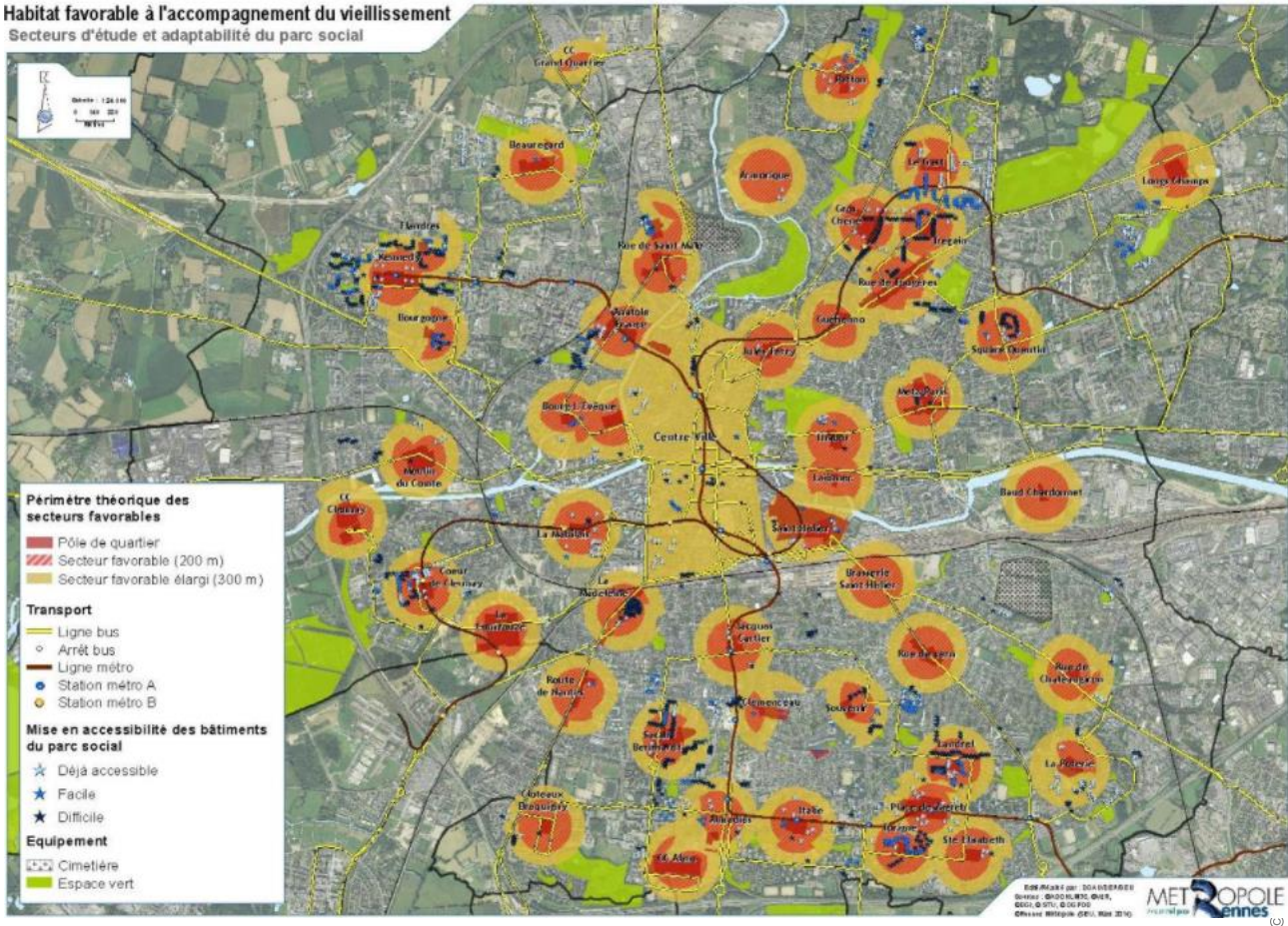


I. Cadrer les objectifs, la cible et la méthode du diagnostic

Exemples recensés lors de cette étude

Le zonage des espaces propices au vieillissement de la ville de Rennes
Pour déterminer les zonages « propices », la Ville, aidée de ses bailleurs sociaux, a mené un **diagnostic croisant plusieurs données** :

- Niveaux d'accessibilité et d'adaptation des logements sociaux, et part des logements adaptés dans le parc d'un îlot
- Polarités de quartier réunissant les commerces et services de proximité
- Hubs de transports en commun (rayon de 200m autour d'un arrêt de bus ou de métro).
- Analyse morphologique des secteurs (gabarits, formes urbaines...) et diagnostic urbain et social du territoire « vécu » et des ambiances urbaines.



I. Cadrer les objectifs, la cible et la méthode du diagnostic

Éléments de méthode

Objectif 2 : Sensibiliser les élus à l'importance de la prise en compte du vieillissement dans les politiques locales

Renseigner :

- Lors d'une **réunion services techniques / élus**, présenter les enjeux du vieillissement en Bourgogne-Franche-Comté

Présenter :

- Diffuser des exemples d'aménagements et de logements propices au vieillissement.
- Présenter le réseau « **Ville amie des aînés** » et des actions entreprises dans ces territoires.
- Organiser des visites de bâtiments adaptés ou de villes sensibilisées.

Sensibiliser :

- Présenter les enjeux du vieillissement en **interservices**, et si possible dans les différentes communes du bassin de vie.
- Utiliser la **cartographie à la maille communale** afin de « donner à voir » les zones propices au vieillissement, la localisation des services et des logements adaptés, etc.

Objectif 3 : Animer l'écosystème d'acteurs

Mobiliser :

- Envoi d'un **courrier** à l'ensemble des structures présentes sur le territoire et celles intervenant sur l'ensemble du bassin de vie pour les informer de la démarche.

Rencontrer :

- Organiser une **réunion publique** avec les élus, les services et les professionnels du sanitaire et du social, pour :
 - Recenser les acteurs à impliquer
 - Connaître leur avis sur la prise en compte du vieillissement sur le territoire
 - Déterminer collectivement les axes majeurs d'amélioration afin d'orienter les thèmes du diagnostic
 - Déterminer collectivement les objectifs de coordination à atteindre

Opérationnaliser :

- Créer un **Observatoire de l'habitat** qui fédère bailleurs sociaux, services, professionnels

I. Cadrer les objectifs, la cible et la méthode du diagnostic

Exemples recensés lors de cette étude

La sensibilisation des élus des communes du Grand Besançon par la Métropole

- La Métropole, en lien avec le département, propose un **Service d'aide aux communes**. Ce service peut proposer trois niveaux d'intervention, allant du **conseil** et de **l'aide à la décision**, à **l'assistance à maîtrise d'ouvrage**.
 - Les services métropolitains œuvrent ainsi à sensibiliser les élus sur les enjeux du vieillissement.
 - La Métropole présente également des acteurs, retours d'expérience, montages financiers pour monter des projets de logements adaptés.
- Ce service est optionnel et peut engendrer une facturation dans le cadre de forfaits en fonction des besoins des élus.
- L'habitat n'est pas facturé car il s'agit d'une compétence obligatoire de l'EPCI.

Exemple de l'analyse des besoins sociaux menée par le CCAS de Besançon

- L'ABS est une des 3 obligations des CCAS en début de mandat. Le choix à Besançon est de la réaliser **chaque année**. Elle balaie démographie, contexte économique, habitat, santé.
- Tous les ans, l'ABS se **spécialise** sur un public et une thématique particuliers.
- L'ABS se fait avec une multitude de **partenaires** :
 - Agence d'urbanisme, CAF, Assurance Maladie, Pôle Emploi, INSEE, Mission Locale, Observatoire de l'habitat
 - Grand Besançon, Ville de Besançon (tous les services).
- **L'ABS est ensuite présentée devant une assemblée : 30 min présentation / 30 min débat. L'outil est également présenté à certains étudiants à l'IRTS.**
- **Le document est disponible en ligne.**
- Il s'agit d'une véritable orientation pour la stratégie locale : aide sur les orientations budgétaires pour les élus du CCAS et de la Ville.
 - Un **chapitre pour les bailleurs sociaux** permet de faire le point sur le logement social.

Fiche n°1

Etablir une démarche de diagnostic et la faire vivre



II. Utiliser les documents et les données existants

Données générales

Données générales	Données sur le logement social	Hébergement et besoins sociaux	Données sur les prix et loyers	Copropriétés et logement privé indigne
Observatoire des territoires	SNE	FINESS	Observatoires locaux des loyers	Registre national des copropriétés
Recensement de la population	SISAL		Allocataires d'une aide au logement	
<i>Filocom</i>		Observatoire inter-régime des fragilités	Sit@Del2	Parc Privé Potentiellement indigne
Base permanente des équipements	EPTB			
Fichiers fonciers	ECLN			
Filosofi				
Fidéli				

II. Utiliser les documents et les données existants

- **Certaines données ne sont pas accessibles directement par la collectivité** : dans ce cas, il faut **solliciter un échange avec les acteurs *ad hoc*** pour accéder à certains jeux.
- En fonction des territoires, d'autres bases de données existent, moins sous formes de bases de données que de **panoramas** documentés :
 - Porter-à-connaissance au Préfet
 - Documents produits par l'ARS (Plan régional de Santé...)
 - Données issues de partenariats entre organismes Hlm et caisses de retraite ou complémentaires → **partenariat entre la CARSAT et le bailleur Néolia pour déterminer le nombre de personnes allant vers l'isolement**
 - Données issues de l'Institut Régional du Vieillissement
 - Analyse des besoins sociaux (ABS) et Enquêtes d'occupation sociale réalisées par le CCAS
 - Données des Maisons départementales de l'Habitat (MDH)
 - Données des utilisateurs des services d'aide à domicile ou de soins infirmiers

Si le diagnostic vient nourrir le PLH, des écueils sont à éviter :

- **Souvent, le PLH propose des « études pré-opérationnelles » sur le sujet du vieillissement. Il faut être vigilant quant à la temporalité de ces études.**
- **L'évaluation annuelle obligatoire du PLH et / ou le bilan global à 3 et à 6 ans** peuvent être le moment propice pour réunir de nouveau les acteurs concernés lors de l'élaboration du diagnostic, et de présenter les actions engagées au CRHH.

Fiche n°1

Etablir une démarche de diagnostic et la faire vivre

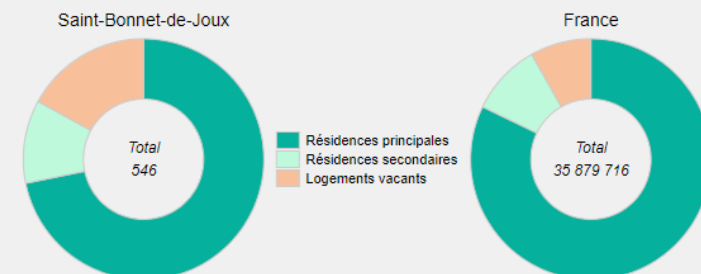
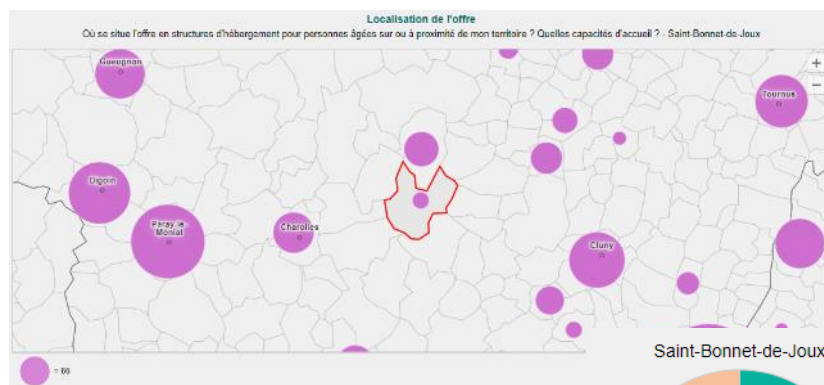
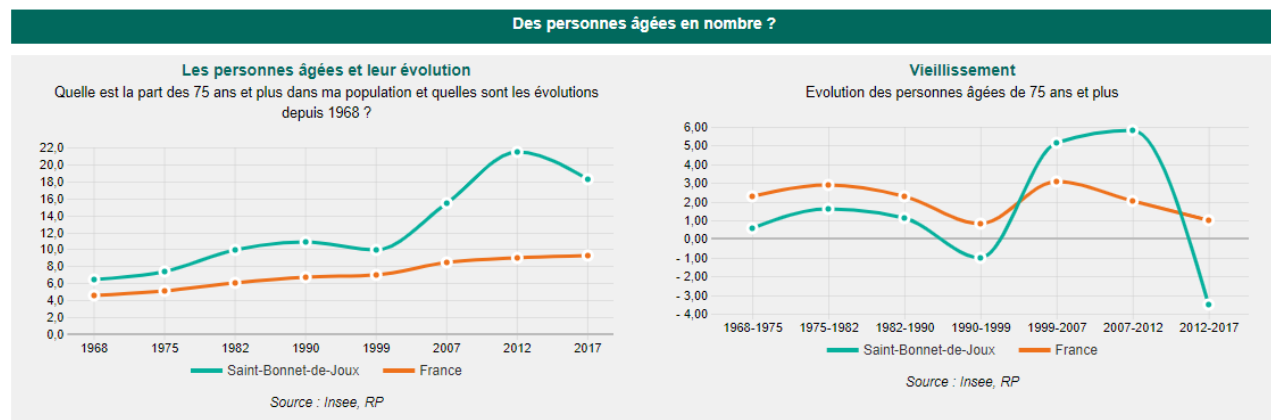


II. Utiliser les documents et les données existants

Exemples recensés lors de cette étude

L'Observatoire des territoires

- Ce site réunit des données issues de différentes sources, mais notamment de l'INSEE.
- Il peut constituer une première brique de diagnostic et permet de vérifier des hypothèses. Les données et cartographies peuvent servir de support à des réunions de coordination des acteurs.
- Grâce à une interface simple, le site permet de réaliser des portraits territoriaux sur les thèmes suivants :
 - Vieillesse
 - Offre de logement
 - Services publics et de santé
 - Formation et diplômes
 - Caractéristiques démographiques
 - Vie associative...

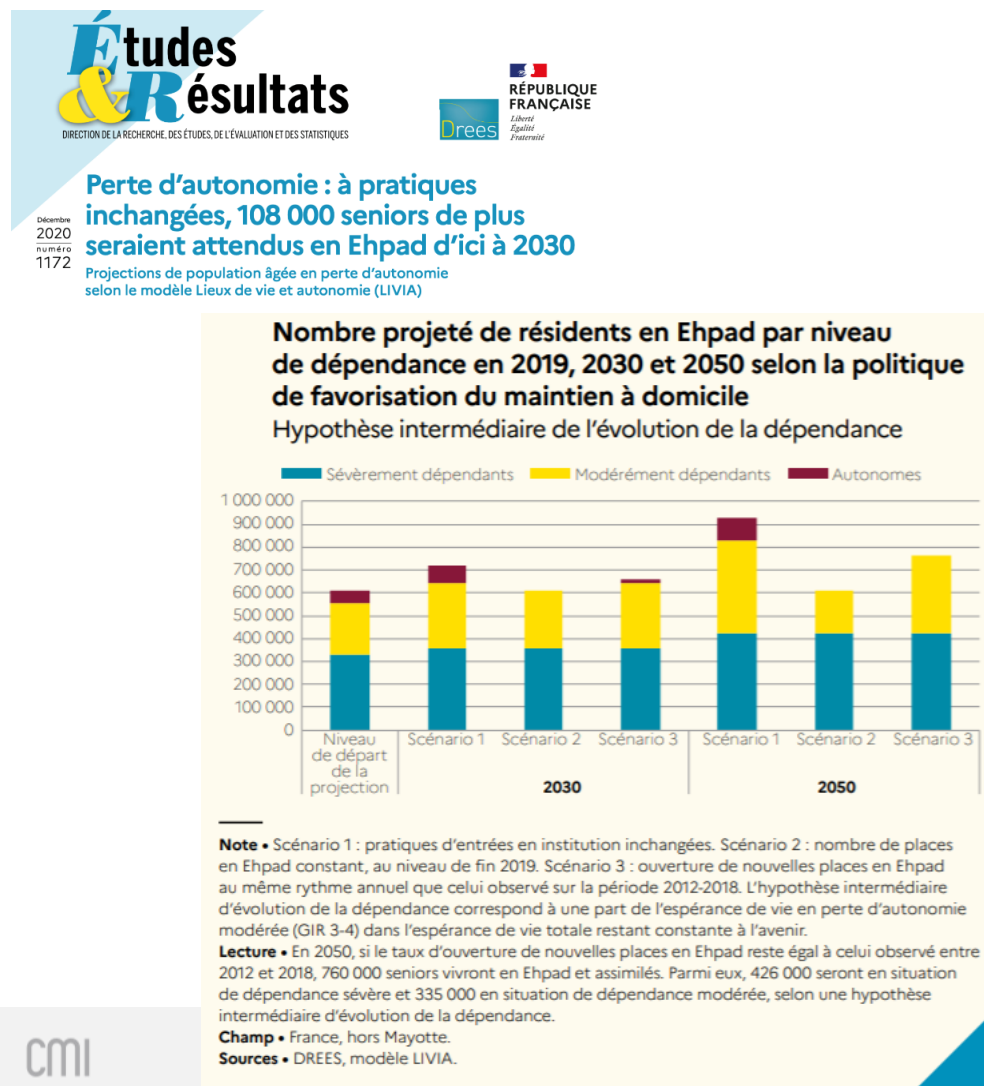


II. Utiliser les documents et les données existants

Exemples recensés lors de cette étude

Modèle LIVIA de projection des personnes âgées

- [Ce site de la DREES](#) permet d'étudier la répartition des personnes âgées en perte d'autonomie et bénéficiaires de l'APA dans trois lieux de vie (EHPAD, résidence autonomie, ménage ordinaire personnel).
- Les projections sont disponibles au niveau départemental.
- Le modèle LIVIA peut être utilisé de deux façons :
 - soit en raisonnant à comportements d'entrée en institution inchangés par rapport à ceux observés aujourd'hui : le modèle permet alors de projeter le nombre de places en Ehpad et en résidence autonomie qui seront nécessaires pour tenir compte des évolutions démographiques (scénario 1) ;
 - soit en raisonnant à partir d'un objectif sur le nombre de places en Ehpad à l'avenir : le modèle permet alors de quantifier le besoin de report d'une partie des personnes âgées en perte d'autonomie vers un accompagnement à domicile et/ou en résidence autonomie (scénarios 2 et 3).





Points de vigilance

- L'externalisation « à outrance » du diagnostic avec un cahier des charges trop vague et une absence de recherche initiale
- L'absence d'actualisation et de suivi des données
- La réalisation d'un diagnostic « monothématique » sur le vieillissement, excluant les données et variables en-dehors du scope de recherche

Synthèse

Bonnes pratiques

- La mobilisation de la ressource documentaire présente en ligne (bases de données, rapports détaillés)
- La mobilisation des acteurs du territoire et l'animation de l'écosystème tout au long de la rédaction du diagnostic
- Le suivi du diagnostic et l'actualisation régulières des données – via l'animation des acteurs



Avez-vous des questions ?



5 minutes



Les fiches thématiques détaillées



Fiche n°1

Etablir une démarche de diagnostic
et la faire vivre



Fiche n°2

Développer l'habitat social
et inclusif adapté



Fiche n°3

Agir sur l'habitat privé
et l'adaptation du domicile



Fiche n°4

Mobiliser les acteurs pour
la construction d'une offre de services



Pourquoi faire ?

- La création de logements sociaux et inclusifs adaptés est une clé d'intervention pour les collectivités.
- Cette nouvelle forme de logements fait l'objet de développements récents dans le cadre du financement de la perte d'autonomie.
- L'habitat inclusif offre une réponse partielle aux besoins.

Objectifs :

- Proposer une solution intermédiaire entre maintien à domicile et établissements médico-sociaux pour les habitants du territoire.
- Permettre aux personnes âgées de rester vivre sur leur territoire
- Développement une offre de logements accessibles financièrement aux personnes modestes

Qui est concerné ? Qui mobiliser ?

Public concerné :

- Personnes âgées, en perte d'autonomie, dépendantes (GIR 6-3)
- Personnes aidantes
- Collectivités locales, DDT
- Conférence des Financeurs de la Perte d'Autonomie (CFHI)
- Mutuelles et caisses de retraite
- Associations
- Bailleurs sociaux

Acteurs à mobiliser :

Résultats attendus

- Créer des logements qui répondent à un besoin local, et aux tarifs adaptés aux revenus de la population.
- Etoffer l'offre de logements adaptés et inclusifs sur le territoire, en complémentarité de l'offre privée.



I. Monter un projet de logement inclusif

Qu'est-ce que c'est ?

- L'habitat social inclusif est un habitat qui permet aux personnes âgées en perte d'autonomie (GIR 5-6), aux revenus modestes, de bénéficier d'un logement adapté au vieillissement.
- Que ce soit par son emplacement, son environnement, son aménagement, ou les services apportés autour, cette forme de logement est propice au vieillissement.
- Dans le cadre de cette étude, les logements adaptés privés (maisons de retraite, résidences seniors services...) ne rentrent pas dans la catégorie de logements sociaux et inclusifs adaptés.

Des exemples de logements inclusifs présents sur le territoire

- Une résidence intergénérationnelle, qui permet de faire se côtoyer familles et personnes âgées → *Résidence Noël Roncet d'Habitat et Humanisme Doubs*
- Des résidences seniors proposées par des bailleurs sociaux locaux, qui externalisent la prise en charge médicale mais proposent des services communs → *Villa'Génération de Néolia, résidences de l'OPAC Saône-et-Loire, Sérénitis par Orvitis*
- Des opérations portées par la Mutualité Française → *Vill'Âge Bleu porté par la Mutualité Française Bourguignonne*
- Une petite unité de vie rurale portée par une association, avec un Espace Seniors ouvert au plus grand nombre → *Bien Vieillir en Val-de-Joux*

Pour aller plus loin

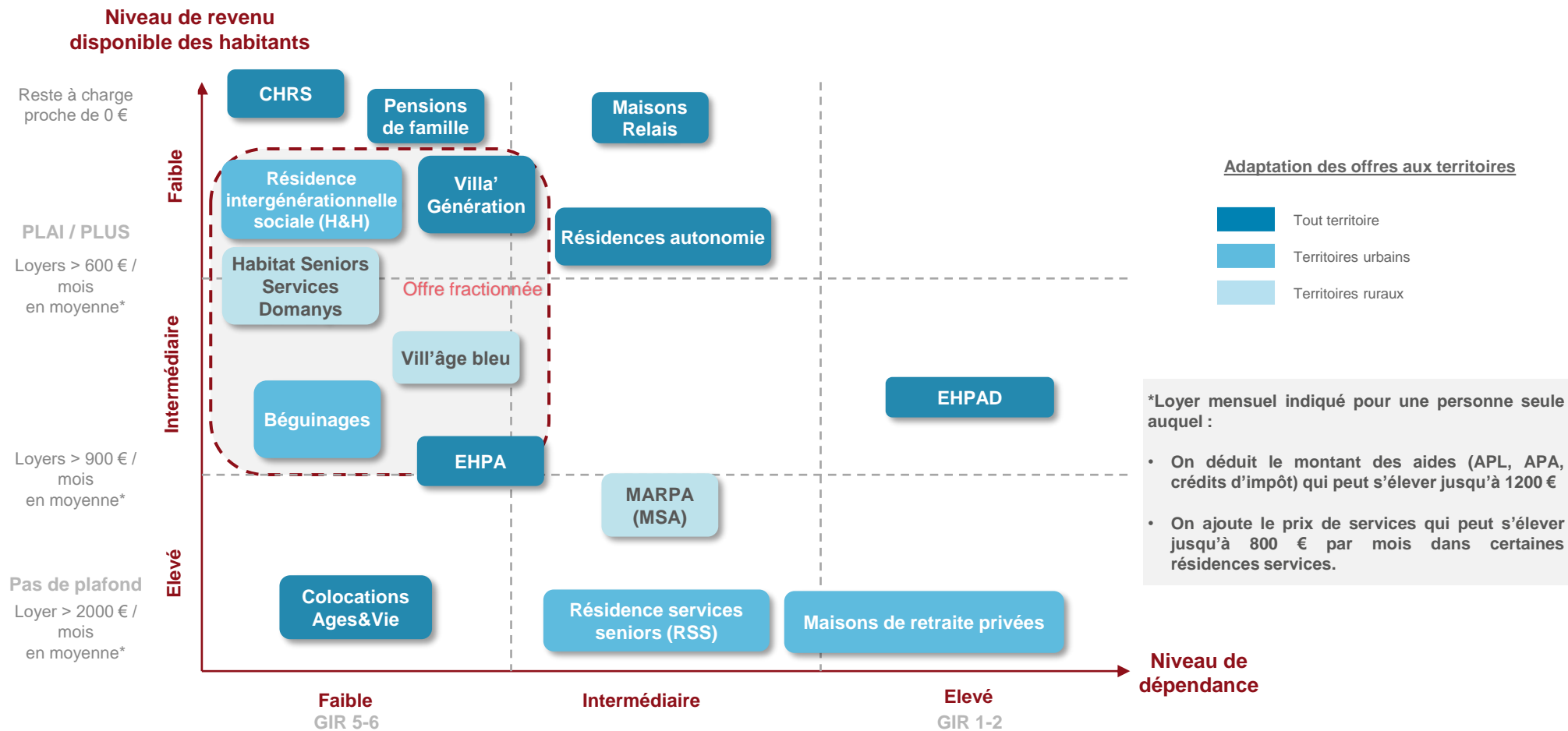
→ [Le rapport Piveteau – Wolfrom sur l'habitat inclusif](#), remis en juin 2020, présente l'état de l'habitat inclusif aujourd'hui, et des pistes de développement de cette forme nouvelle de logement (aide à la vie partagée, etc.).

Fiche n°2

Développer l'habitat social et inclusif adapté



I. Monter un projet de logement inclusif



I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

Comment faire ?

- **Se renseigner**
- **Visiter**
- **Solliciter**
- **Utiliser les moments et espaces de rencontre et de concertation** avec les personnes âgées pour **présenter ces solutions** et leurs attraits.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

Logement participatif sous forme de résidence par une association ou la collectivité

L'utilisation de **panels de citoyens** est un levier pour tester les réflexions avec les personnes-cibles.

- **Attention** : dans le cadre de ces projets, le plus souvent, les personnes issues du panel ne seront pas celles qui habiteront le projet. En effet, la temporalité des projets de construction étant longue, il est rare qu'ils aboutissent en moins de 3 ou 4 ans.

Logement autonome accompagné ou Résidence Autonomie par un organisme HLM

- **Maîtrise d'usage** une fois les opérations réalisées
- **Evaluations régulières**
- **Visite de logements témoins** représente un autre levier pour « donner à voir » aux élus et aux personnes-cibles.

Résidences Seniors Services, « maisons de retraite » ou EHPAD d'opérateurs privés

- Le coût médian mensuel d'une maison de retraite privée est de **2620 €** en France en 2019.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

Comment faire ? La collectivité doit étudier les conditions de faisabilité à travers des **questions-clés** :

Questions-clés	Éléments de réponse
Quel dimensionnement ?	<ul style="list-style-type: none"> La plupart des projets font entre 8 et 25 appartements.
Dois-je privilégier du neuf ou de la réhabilitation ?	<ul style="list-style-type: none"> Un projet neuf est plus facile à créer du fait de l'adaptation des logements et de l'aménagement des terrains (plain pied, pentes douces...). La réhabilitation de logements peut être envisagée pour un petit nombre d'opérations.
Quel rôle de la collectivité ?	<ul style="list-style-type: none"> En cas de construction et/ou de gestion associative, le plus souvent, la collectivité : <ul style="list-style-type: none"> Œuvre à la remontée des besoins, la sollicitation et la coordination des acteurs et des habitants, le démarchage des collectivités voisines Apporte le foncier, financer et faire construire les logements Garde la propriété des murs Dans le cadre d'une opération portée par un bailleur social, la collectivité peut céder le foncier avec des charges foncières minorées, et accompagner le bailleur dans le fonctionnement
Quels partenaires clés ?	<ul style="list-style-type: none"> En cas d'établissement médico-social, le CD autorise l'agrément pour le forfait journalier d'hébergement. Les structures de soins infirmiers et à domicile doivent être associées dès le lancement du projet. Des conventions doivent être signées avec ces structures si le projet final n'est pas de statut « établissement médico-social » Les EPFL sont des acteurs-clés d'accompagnement des collectivités dans leurs politiques foncières.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

Zoom sur le foncier

- L'opération doit impérativement être située dans un **périmètre de proximité** : les commerces et services (services publics, pharmacie, médecins) doivent être à moins de 500m à pied des logements.
- L'opération sera **consommatrice d'espace** : les logements sont le plus souvent de plain-pied, et nécessitent des espaces extérieurs accessibles (cheminements piétons larges, espaces verts, parking)
- Le terrain doit être **plat** et bénéficier d'un environnement tranquille.
- L'opération doit être **accessible** autrement qu'en voiture : transports en commun ou à la demande, chemins piétons sécurisés depuis le centre-bourg.

Zoom sur le bâti

- Les logements peuvent être individuels (petits pavillons), collectifs de plain pied, ou en petits collectifs de quelques étages (T1/T2)
- Des **espaces communs** sont nécessaires pour les animations et les permanences.
 - Attention, ceux-ci ne sont pas financés par les prêts destinés au logement social.
- Des **chambres supplémentaires mutualisées** peuvent être louées pour des aides à domicile mutualisées, ou la visite ponctuelle d'aidants.
- Un **accès à l'extérieur** pour chaque chambre (balcon ou accès jardin)
- La **fonctionnalité**, l'accessibilité et l'adaptation du logement sont clés.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

→ L'opération peut avoir **trois différents niveaux d'ambition** :

- Un **périmètre « strict logement »**, avec un financement d'opérations de logements adaptés, sans accompagnement spécifique du lieu de vie commun ;
- Un **périmètre « logement et social »**, avec un cofinancement du lieu de vie commun par la collectivité ;
- Un **périmètre « au-delà du logement »**, qui intègre des cofinancements de tout ce qui fait un territoire inclusif :
 - Equipements publics à proximité, aménagement des circuits de mobilité douce et sécurisée, création d'espaces de fraîcheur, installation d'agrès de gym douce dans l'espace public, places de stationnement supplémentaires (ou mutualisées) pour la visite des aides à domicile, etc.
 - Réflexions sur l'emplacement des équipements (bancs, commerces, arrêts de bus...) et l'urbanisme (voie à 30 km/h, passages surélevés, aplanissements...).

I. Monter un projet de logement inclusif

- 1 Tester l'attrait pour cette forme d'habitat
- 2 Etudier l'offre et le besoin au niveau local
- 3 Etudier les modalités de faisabilité
- 4 Solliciter les partenaires



I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

4

Solliciter les partenaires

5

Accompagner la mise en œuvre

Bonnes pratiques

- La **cohabitation** de personnes âgées n'est pas évidente.
 - Médiation
 - Conseil de résidence
 - Charte
 - Sélection des candidats et entretiens d'entrée
- La proposition de services doit **être à la carte**, afin de s'adapter aux besoins des personnes.
 - Ateliers évolutifs et changeants
 - Ateliers et activités mixtes
 - Ouverture du centre et de ses activités vers l'extérieur
- La **coordination entre le gestionnaire des logements** et les **structures médico-sociales** (SSIAD, SAAD, EHPAD) est la clé pour accompagner les résidents de façon ponctuelle, et fluidifier leur parcours résidentiel. Il faut identifier localement un **tissu de partenaires** pour prendre en charge l'avancée du vieillissement, et **conventionner** avec ces structures.

I. Monter un projet de logement inclusif

L'exemple de la Résidence Intergénérationnelle Noël Roncet

Intervention de Marie-Thérèse Hansmannel,
Habitat & Humanisme Doubs



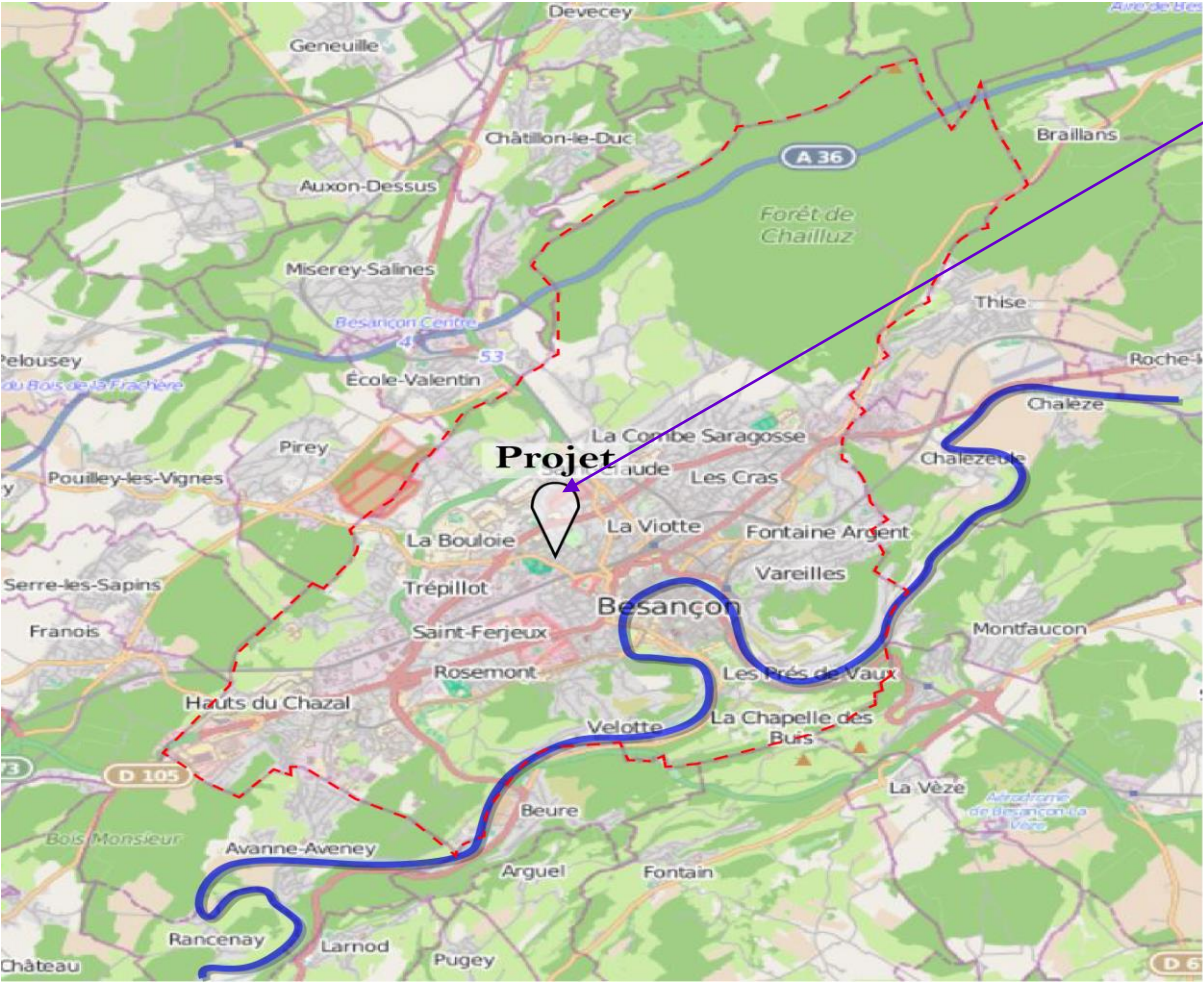


Habitat et Humanisme DOUBS
vous souhaite la bienvenue
à la
Résidence intergénérationnelle
NOËL RONCET

Le concept d'habitat intergénérationnel au sein du Mouvement

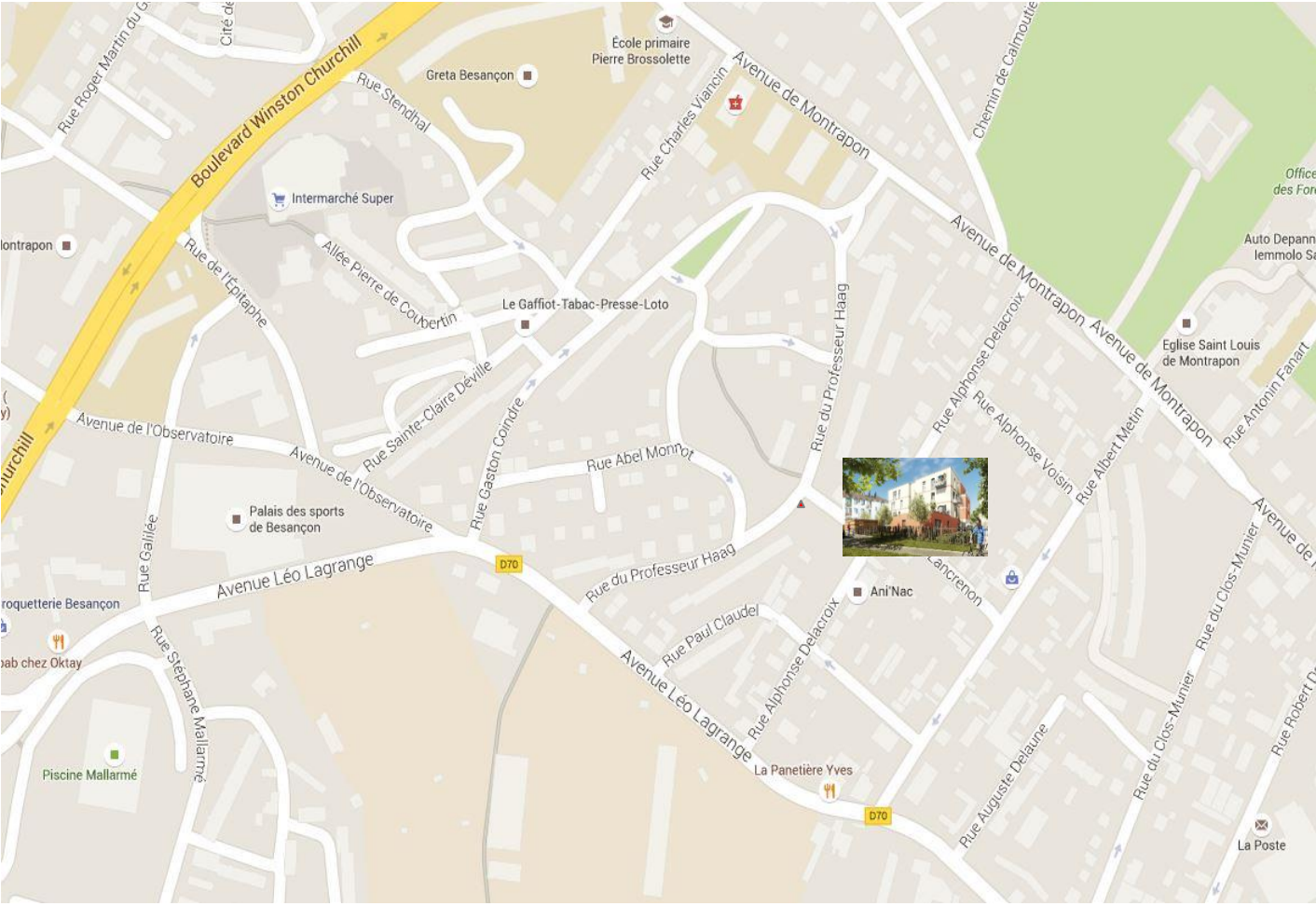
- Concept du Mouvement Habitat et Humanisme :
Créer une nouvelle offre de logements pour **faire reculer la solitude et l'isolement** en créant des liens intergénérationnels.
- Déclinaison par le porteur local du projet, en fonction des besoins et des politiques locales de l'Habitat
- **==> un habitat collectif sur le secteur de Besançon**

La localisation : quartier de Montrapon à Besançon

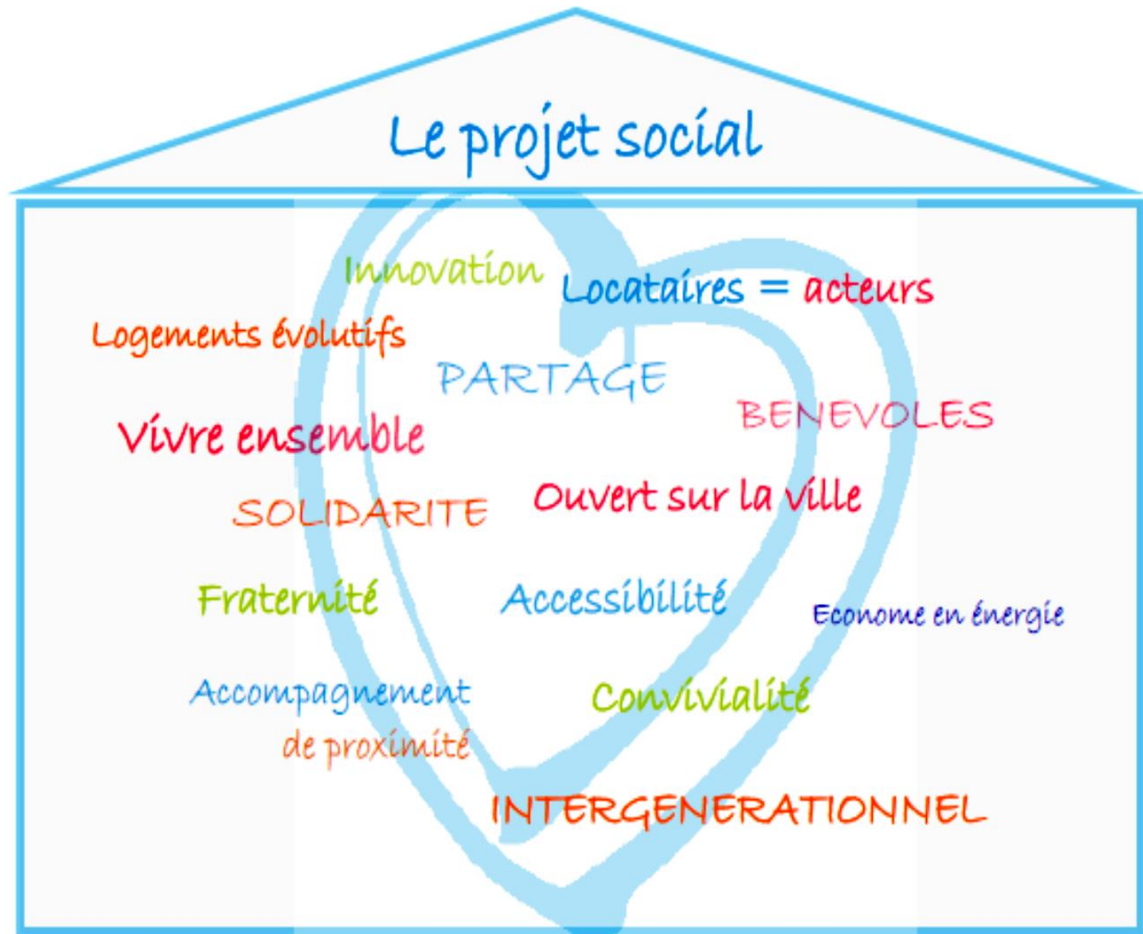


Terrain vendu par la Ville de Besançon

Résidence Noël RONCET au 18 rue du Professeur HAAG à Besançon



Pourquoi ce projet ? Quel projet social?



Une résidence placé
sous le signe de la
fraternité

Les choix



L' environnement:

Proximité du réseau de transports, des services, des commerces



Le logement :

Loyer et charges maîtrisés

Surfaces optimisées

Logement semi-équipé

Accès à des biens partagés

Les choix



Le projet technique:

Respects des règles d'urbanisme et des contraintes: isolation thermique et phonique, accessibilité PMR, matériaux de qualité, parking

Sécurisation des personnes et des biens

Petites structures, optimisation des espaces, Colocation étudiante

Logements évolutifs

Espaces partagés: salle multifonctions, chambre d'amis, buanderie, jardins partagés,....



La vie de la résidence :

Mixité sociale, solidarité, entraide, implication des locataires, aide entre locataires

Accompagnement de proximité

Animation

Partenariat avec les structures du quartier

Le programme

logements	Logements très sociaux PLAI	Logements sociaux PLUS	Logements intermédiaires PLS	TOTAL
STUDIO	3	3		6
T2	2	1	1	4
T3	4	1	1	6
T4	<u>1</u>			<u>1</u>
	10	5	2	17

La résidence intergénérationnelle Noël RONCET



17 logements
locatifs sociaux
et des espaces
partagés



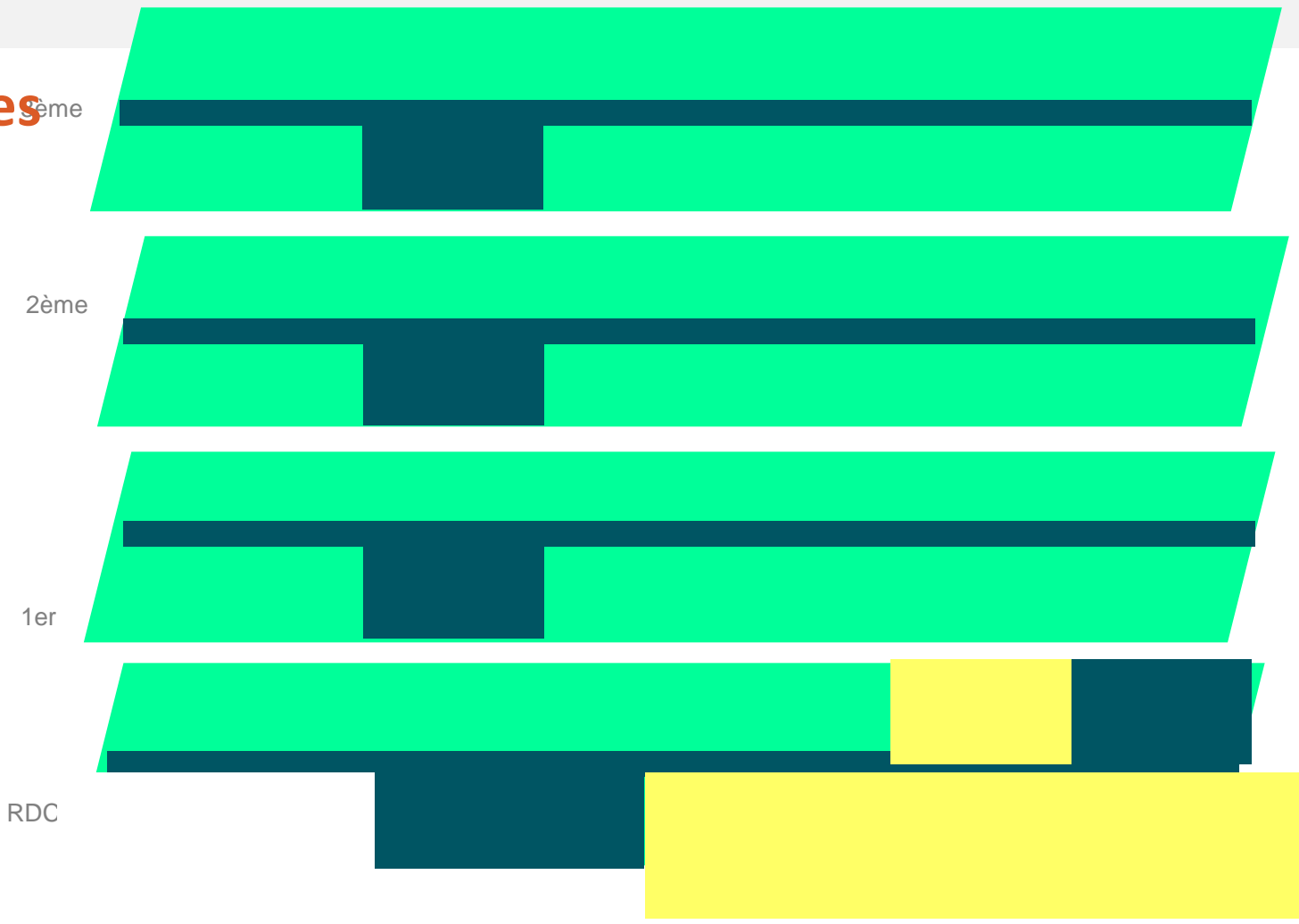
Pour des
personnes seules,
des familles, de
tout âge



Une forte mobilisation
humaine et financière



Les espaces



Logements

Espaces communs

Espaces partagés

La construction



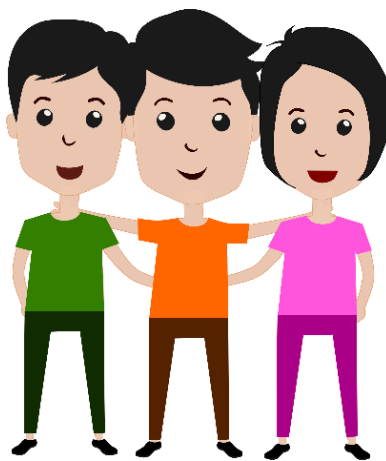
L'accompagnement

Qu'est ce que l'accompagnement si ce n'est pas d'abord faire route avec quelqu'un?

Faire route, c'est se laisser toucher par l'autre et entrer dans une relation de bienveillance

*Bernard DEVERT,
Président, fondateur d'Habitat et Humanisme*

L'animation



La Mobilisation des produits solidaires pour l'opération résidence Noël RONCET



- Subventions : 10,2%
- Prêts : 38,1%
- Fonds propres 51,7 %:
 - actions FONCIERE
 - mécénat financier CAFC

- Dons affectés (par particuliers, pour achats solidaires),
- Dons en nature (Whirlpool, ADN)
- Mécénat financier :
 - Fondation
 - Crowdfunding
- Dons en temps: bénévoles et salariés Leroy Merlin, Wam'da

- Mécénat financier :
 - Fondation SNCF
- Dons en temps:
 - locataires
 - bénévoles

II. Les modalités de financement et de montage d'un projet de logement inclusif

Les guichets de financement à mobiliser

D'autres leviers financiers peuvent être mobilisés par la collectivité :

- **Le foncier** en échange de **contreparties sous forme de droits de réservation** vers des habitants de sa commune dans le cadre du CRHH*.
- Le recours à un **bail emphytéotique administratif** de 99 ans permet d'amortir les coûts de l'opération.
- La **rétrocession** d'équipements, d'espaces communs extérieurs, de voiries... de l'opérateur Hlm vers la collectivité permet au bailleur de ne pas financer leur entretien (espaces verts, éclairage public...).

→ Attention à la durée des financements issus d'AAP !

Nom du financement
Aide sociale à l'hébergement (ASH)
Allocation personnalisée pour l'autonomie (APA) à domicile ou en établissement
Aide personnalisée au logement (APL) / Aide au logement social (ALS)
Conventionnement CARSAT / USH Bourgogne-Franche-Comté
Forfait Habitat Inclusif
Aide à la vie partagée (AVP)
Exonération de TFPB jusqu'à 30 ans Dégrèvement de TFPB Abattements de TFPB
Autres formes d'aides existantes
Financements nationaux exceptionnels de l'Etat dans le cas d'une ORT
Aides financières votées dans le cadre du PLH
Garantie des emprunts
Portage foncier et immobilier
Appels à projets de la CFHI
Financement des caisses de retraite et complémentaires

II. Les modalités de financement et de montage d'un projet de logement inclusif

Le financement des activités

Le financement des activités et les complexités juridiques pour les organismes Hlm

- Le **contexte législatif actuel encadre imparfaitement les services aux personnes âgées proposés par un bailleur social**.
 - Un **bailleur social s'occupe de la gestion locative**. Il doit s'adosser à une **association ou aux services communaux** pour la partie servicielle.
 - Il est nécessaire d'étudier la **mutualisation de services** entre structures du territoire, afin de :
 - Proposer une gamme complète de services allant de la mobilité, l'aide à domicile, l'accompagnement social...
 - Favoriser les économies d'échelle (cuisine centrale, bus commun...)
 - Ne pas faire peser le coût du service à un seul acteur (bailleur social)
 - Favoriser les liens entre institutions et structures, et l'insertion sociale des habitants dans leur communauté.
 - Les services peuvent être **conventionnés** avec des structures professionnelles.
- **N'étant pas autorisés à suffisamment financer les services offerts à partir des paiements des locataires**, les bailleurs sociaux peinent à porter financièrement ces opérations.
 - Négociation d'un **taux de PLAI dérogatoire face à l'obligation de 30 %** de logements dits « très sociaux ».
 - Intégration de logements PLS (les moins sociaux) si la demande pour ces produits plus chers a été observée sur le territoire.

II. Les modalités de financement et de montage d'un projet de logement inclusif

Exemples rencontrés lors de cette étude

Le rôle des organismes Hlm régionaux dans la production de logements inclusifs

Intervention de Fanny Jacquot et Anne Schwerdorffer,
Union sociale pour l'habitat – Délégations Bourgogne
& Franche-Comté

Vieillir chez soi est un enjeu important qui va perdurer dans notre région au moins jusqu'en 2050 selon l'INSEE.

Les organismes s'en sont saisis depuis plusieurs années avec des formes diverses d'inventivité et de réussite.

La demande ne se limite pas aux ménages déjà logés dans le parc social. Une offre à prix maîtrisés attire une clientèle issue du parc privé, locataire ou même propriétaire.

Identifiée comme l'un des défis majeurs dans notre projet régional HLM 2019-2024, la question du vieillissement est un élément fort de la stratégie des organismes de logement social de Bourgogne-Franche-Comté.

Ci-après quelques réalisations et chantiers en cours des bailleurs sociaux de Bourgogne-Franche-Comté.





Habitat senior sur patrimoine existant - Territoire Habitat (Belfort - 90)

Opération d'Habitat Senior de 2008 couplée avec la réhabilitation de la tour Madrid de 152 logements (T1, T2), dans un quartier complètement remodelé dans le cadre d'une opération ANRU.

Elaboration participative du projet avec les habitants âgés de 70 à 75 ans et autonomes : définition des besoins, adaptations à apporter, définition de l'espace commun, avec travaux d'adaptation des logements à la carte, création en rez-de-chaussée d'un espace de convivialité « habitat senior » géré par « la Madrilène », association composée de locataires de la tour.

La Madrilène compte une soixantaine d'adhérents avec accès ouvert aux habitants du quartier.





Habitat 25 - Programme intergénérationnel à Montfaucon (25) allée Abbé Pierre - 2014

9 logements de type 3 (7 PLUS - 2 PLAI)

Le projet social

La commune de Pelousey a souhaité mettre à disposition de Grand Besançon Habitat son meilleur foncier disponible et constructible afin de pouvoir y accueillir des logements conventionnés et plus particulièrement des logements à destination des seniors ou personnes en situation de handicap ou maladie invalidante.

Le CCAS a en effet effectué, lors de la réalisation de la première Analyse des Besoins Sociaux en 2009, une enquête auprès des aînés afin de mieux cerner leurs besoins. L'étude a montré qu'ils ont surtout besoin d'évoluer dans un univers chaleureux et donc perçu comme sécuritaire car ils souffrent souvent de solitude.

Le constat a été fait que la très grande majorité des retraités est actuellement propriétaire de sa maison mais que la commune n'avait aucune proposition d'habitat à faire aux seniors en situation de déshabitation, célibat ou veuvage. Leurs faibles ressources ne leur permettent parfois plus d'entretenir seuls de grandes maisons.

L'étude de la demande locative a aussi permis de constater une demande importante de petites typologies.

La commune a donc souhaité permettre une opération de logements offrant une mixité entre jeunes ménages et seniors ou personnes souffrant de handicap afin de faciliter l'esprit village et de répondre à la demande exprimée : ainsi, dans la résidence du Petit Pont, les 4 logements accessibles en rez-de-chaussée seront prioritairement occupés par des personnes arrivées à l'âge de la retraite ou plus tandis que les 4 logements de l'étage seront occupés par des familles avec enfants. Un engagement moral de se rendre de menus services entre voisins sera formalisé dès le stade de la demande de logement. Il sera inscrit dans les baux sous forme de charte, l'objectif étant d'initier et faciliter la prise de contact entre habitants. La conséquence attendue est le développement d'un relationnel basé sur la bienveillance entre familles proches.



Habitat intergénérationnel à Pelousey (25) – loge.GBM Résidence du Petit Pont – 8 logts – 2020





La Maison pour Tous - 7 Logements Seniors – HAUTEROCHE Rue de la Carrière (39)

Programme de pavillons adaptés aux personnes âgées autonomes, réalisé en ossature bois, est composé de 4 T2 et 3 T2 avec carports.

Chauffage + ECS : hybride gaz + PAC air/eau

Architecte : Serge ROUX

Mise en service : août 2017





La Maison Pour Tous - ORGELET (39) 10 logements seniors

10 pavillons de type 3 adaptés aux seniors valides et autonomes
Chauffage + ECS gaz et panneaux photovoltaïques en consommation directe
Architecte : Georges LADROY
Livraison mars 2020





Résidences autonomes – OPAC Saône et Loire

4 résidences autonomie dont l'OPAC Saône et Loire est propriétaire et gestionnaire. Des résidences qui proposent des animations variées et une restauration dite familiale.

Une restauration et des animations ouvertes à l'ensemble des locataires.



Opac Saône et Loire - Résidence seniors située aux Aubépins à Chalon-sur-Saône (71)

Mise en service en 2020

Adaptée aux personnes âgées mobiles, la résidence compte 56 logements dont 10 pavillons.

L'OPAC développe une offre locative constituée d'un logement associé à des services en lien avec les besoins spécifiques des résidents : salle de convivialité, salle de sport, responsable animateur .



Habitat groupé – OPAC Saône et Loire

Des habitats groupés composés de petits pavillons avec des projets de vie sociale qui diffèrent selon les services existant déjà sur la commune.

Vill' Âge Bleu®
de Nevers
22 rue Bernard Palissy



Un habitat pour vivre sa retraite en toute sérénité, seul(e) ou en couple

- ▶ Vous êtes autonomes et souhaitez le rester
- ▶ Vous souhaitez avoir accès à des services pour vous accompagner au quotidien
- ▶ Vous souhaitez conserver une vie sociale et une liberté d'activités

Nièvre Habitat et la Mutualité Française Bourguignonne vous proposent 25 appartements équipés et adaptés alliant confort, sécurité et convivialité en toute dépendance

- ✓ 15 T2 de 50 m² et 10 T3 de 65 m²
- ✓ répartis sur 5 étages exclusifs
- ✓ logements conventionnés APL

Profitez d'un emplacement privilégié à proximité immédiate du centre ville et des commerces

- ✓ centre commercial
- ✓ pharmacie
- ✓ presse
- ✓ pressing
- ✓ boulangerie...

Accompagnement, lien social et animations quotidiennes

- ✓ une salle entièrement dédiée aux activités
- ✓ une accompagnatrice à la vie sociale présente en journée
- ✓ des animations régulières et des actions de prévention-santé
- ✓ un appartement réservé à l'accueil occasionnel de vos familles

Disponibles à la location
22 rue Bernard Palissy





Voire appartement

T2 50 m² env. T3 65 m² env.



- parking privatisé
- accès sécurisé
- ascenseur
- balcon
- volets électriques

Type 3

Bénéficiez aussi...

- ✓ d'une cuisine équipée (four, plaque vitro céramique, hotte, réfrigérateur) ouverte sur votre salon-séjour
- ✓ d'une douche à l'italienne avec barre d'appui
- ✓ d'un wc surélevé avec barre d'appui
- ✓ d'un placard d'entrée
- ✓ d'un cellier

Conditions d'accès

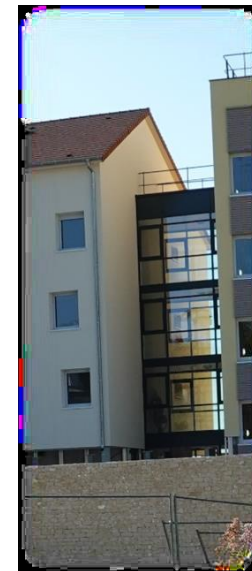
- ✓ Personnes retraitées (sans conditions de ressources)
- ✓ Fiche d'inscription à déposer auprès de la Mutualité Française Bourguignonne - SSAM
- ✓ Acceptation prononcée après réunion de la Commission d'Attribution

Vill'âge bleu installé dans une tour des bords de Loire de Nièvre Habitat, en partenariat avec la mutualité Française (flyer de communication – mai 2018)



OAH – Vill'âge Bleu à MONETEAU (89)

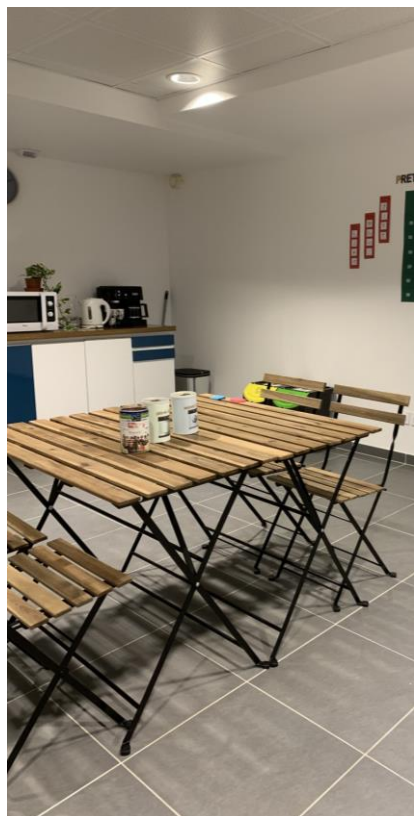
Mis en service en février 2021, le Vill'âge Bleu de Monéteau est un ensemble de pavillons (T2 et T3), destinés aux seniors qui sont encore en capacité de rester chez eux, mais peuvent bénéficier des activités et de l'accompagnement social assuré par une animatrice de la Mutualité française Bourguignonne. Ils sont ainsi autonomes, mais pas isolés. Une salle commune a été érigée au milieu des maisons et un logement d'accueil est accessible aux visiteurs qui désirent rester plusieurs jours sur place. Les 20 pavillons de Monéteau sont tous occupés et 15 personnes sont sur liste d'attente.



Habitat 70 - Programme intergénérationnel - Vesoul (70) - 2020

35 logements : 11 T2 – 17 T3 – 7 T4 (20 PLS – 13 PLUS – 2 PLAI)

- Tous les logements desservis par ascenseurs (x2)
- Douches à l'italienne et baignoires dans les T4,
- Motorisation de tous les volets roulants
- Une terrasse privative ou 1 balcon par logement
- Un garage par logement



CDC Habitat - Résidence intergénérationnelle

Résidence Intergénérationnelle sur Quetigny avec des partenaires locaux : Pirouette Cacahuète et Le centre social « La Passerelle » de Quetigny.

Les 36 premiers locataires sont pris possession de leurs logements fin octobre 2021.

Des espaces communs, grand salon, tisanerie et jardin.

Un travail important a été réalisé dans le cadre de la commercialisation afin que les prospects se projettent dans leur future résidence, comme partie prenante.

L'idée n'est pas de proposer des activités, mais de créer une dynamique où les locataires organiseront eux-mêmes leurs activités.

98 Logements – 60% de logements Séniors.

Le financement de la coordination des actions est entièrement prise en charge par CDC Habitat.



Dossier		Maire d'ouvrage		Maître d'œuvre	
Renouvellement du centre Barberi-Rickartien de 13 logements 2510 SAINTES-DAMES		UNIVERSITÉ 20 à rue Louis Loucheur 21041 BESANCON Cedex		L'ARCHITECTURE 7 Rue de Montbéliard 9000 BELFORT	
N° de plan	États	Échelle	Format	N° de projet	Date
PCB	PERMIS DE CONSTRUIRE Insertion du projet	1/250, 1/1	A3	BL/DE	SEPTEMBRE 2016

Habitat 25 - Programme intergénérationnel - Beaume les Dames (25) - en cours

13 logements : 9 type 2 + 4 type 3 (9 PLUS - 4 PLAI)



Habitat 25 - Programme intergénérationnel - Montenois (25) - en cours

28 logements : 23 logements intergénérationnels + 5 pavillons (18 type 3 et 10 type 2)
9 PLAI-19 PLUS





Habitat 70 – Résidence autonomie – Scey-sur-Saône-et-Saint-Albin (70) - en cours

19 logements collectifs (T1bis)

Locaux résidentiels : salle polyvalente, espace réception, salon TV, espaces salons ouverts, office, buanderie, bureau d'accueil

Gestionnaire : Centre Communal d'Action Sociale de Scey-sur-Saône-et-Saint-Albin



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *Bourgogne-Franche-Comté*



La Maison pour Tous – 4 logements Seniors (chantier en cours) ANDELOT EN MONTAGNE 10 rue des Senys (39)

1 T2 et 3 T3 financés en P.L.U.S.

Architecte : Georges LADOY

Vue Perspective Lointaine _ Angle Ouest (imposée)



Idéha - Pontarlier (25) – Saint Pierre (en cours)

Opération de 30 logements dédiés aux personnes âgées, située à côté de la maison médicale inaugurée en 2019.

Le programme est constitué d'un unique bâtiment en R+3+attique avec garages enterrés et ascenseur.

La résidence aura pour vocation de répondre à un besoin de logements spécifiquement adaptés aux personnes vieillissantes. Ce programme répond également à des critères de mixité sociale (logements financés en PLUS, PLAI et PLS).

Des équipements spécifiques aux seniors seront installés et une pièce de vie commune sera présente au RdC.





Audincourt (25)



Les résidences « VillaGénération » de Néolia

Un concept d'**habitat en collectivité pour des seniors autonomes** offrant sécurité et convivialité.

Néolia développe des résidences Villagénération (béguinage) ouverts sur la Cité. Il s'agit de programmes d'une vingtaine de **maisons individuelles adaptées**, organisées autour d'un espace paysagé. Une salle destinée à partager des **moments de convivialité et des animations** est mise à disposition des habitants.

Une **hôtesse** sur place est la référente pour les aspects de la vie quotidienne des résidents (services, soutien, animations ...).



Bientôt 10 nouvelles résidences Sérénitis en Côte-d'Or !

- Eau Vive** Auvillers-les-Oignons 20 logements
- Fontaine-lès-Dijon** 28 appartements
- Dijon** (sur de Colmar) (sur Fénouillet)
- Théry-en-Pâlis** 8 logements
- Flacey-sur-Ouche**
- Morband**
- Chavigny**
- Geny-Chambertin**
- Las Dornes** Arrey-le-Duc 16 logements
- Lognon** 17 logements
- Bellevue** Beune 34 logements
- Beune**
- Saure**
- Portail-le-sur-Saône**
- Mirbeau-sur-Bizot**
- Sannevoy-lès-Dijon** 19 appartements

Sérénitis
le logement qui s'adapte à la vie !

Orvitis

Voire contact
Office Public de l'Habitat de Côte-d'Or
17 Bd Voltaire, 21000 Dijon
06 42 40 62 14
serenitis@orvitis.fr



Sérénitis
le logement qui s'adapte à la vie !



Une offre locative à coût modéré dédiée aux seniors
AVEC 3 NIVEAUX pour s'adapter aux critères de faisabilité des opérations

- Sérénitis** Logements adaptés
 - Aménagement d'un logement avec le pack services tout compris
 - A partir de 220€
 - +30** logements à venir en Côte-d'Or
- Sérénitis** Résidences accessibles
 - Pack services tout compris
 - Des résidences de 15 à 25 logements
 - Mixité des logements : famille, étudiants, seniors
 - Un maintien du lien social et d'entraide
 - 250€ mensuel
 - 2** résidences en Côte-d'Or
- Sérénitis** Résidences inclusives
 - Pack services tout compris
 - Des résidences de 15 à 25 logements
 - Un comité de résidents décisionnaire
 - Un rôle actif des résidents dans les animations et le bien vivre ensemble
 - Un espace de vie collectif
 - 430€ mensuel
 - 5** résidences en Côte-d'Or

Les clés du succès des résidences Sérénitis en Côte-d'Or

- Adaptable et réversible**
Des solutions déclinables pour les opérations de construction ou de réhabilitation
- Un engagement partagé avec les collectivités**
Contributions diverses et accessibilité du foncier local
- Confort d'été**
Espaces de fraîcheur & performance énergétique
- Résidences à taille humaine**
Des relations sociales sans être envahis
- Résidences du quart d'heure**
Accès rapide à tous les services essentiels
- Logements accessibles & adaptables**
aux besoins de chacun
Au-delà des normes d'accessibilité pour un confort amélioré

Le Gestionnaire de Résidence, la personne clé de la personnalisation des relations avec les locataires des résidences Sérénitis

Tranquillité & proximité !

- Intercollaborateur privilégié entre les résidents et Sérénitis.
- Réalisation de petits services liés au logement, accompagnement aux démarches administratives...
- Animateur du bien-vivre ensemble.

Résidences Sérénitis d'ORVITIS

Habitat Senior Services® : la garantie d'un maintien à domicile de qualité

HSS® EST UN DISPOSITIF DE MAINTIEN À DOMICILE COMPLET QUI COMPORTE :

- Une sélection du patrimoine concerné dans un environnement de services et de commerces adapté
- Une mixité générationnelle préservée pour favoriser le lien social et l'entraide entre voisins
- Des logements et des parties communes adaptés pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité
- Des services personnalisés du bailleur pour faciliter le quotidien des personnes âgées
- Une gestion de l'offre HSS® intégrée à la gestion courante de l'organisme qui assure la pérennité du dispositif
- Une évaluation externe par un organisme certificateur pour garantir aux tiers la fiabilité de l'offre.

CETTE DÉMARCHE QUALITÉ ORGANISE ET STRUCTURE LES ADAPTATIONS ET LES SERVICES PROPOSÉS, POUR VOTRE BIEN-ÊTRE AUTOUR DE 3 ENGAGEMENTS :



DOMANYS



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE Bourgogne-Franche-Comté



Synthèse

Points de vigilance

- La construction de grandes résidences pour seniors (> 30 logements) qui ne trouvent pas preneurs
- La prédilection pour des résidences privées, dont les tarifs ne correspondent pas aux revenus des personnes âgées du territoire
- Le manque d'intégration de ces structures dans le tissu local de services et d'associations

Bonnes pratiques

- La mobilisation des partenaires dès le lancement du projet pour étudier les modalités de réalisation
- L'externalisation et la mutualisation de services
- L'accompagnement financier des opérateurs par la collectivité
- L'adaptation « sur-mesure » aux besoins du territoire avec la création de services *ad hoc*



Avez-vous des questions ?



5 minutes



Les fiches thématiques détaillées



Fiche n°1

Établir une démarche de diagnostic
et la faire vivre



Fiche n°2

Développer l'habitat social
et inclusif adapté



Fiche n°3

Agir sur l'habitat privé
et l'adaptation du domicile



Fiche n°4

Mobiliser les acteurs pour
la construction d'une offre de services



Pourquoi faire ?

- **Les solutions médicalisées comme les EHPAD ne répondent pas aux besoins des personnes âgées peu ou moyennement dépendantes.**
- **Souhait de MAD des seniors**

Objectifs :

- Accompagner les personnes âgées dans leur vieillissement à domicile et leur permettre de garder leurs habitudes de vie
- Prévenir les risques liés aux accidents domestiques
- Désengorger les structures médicalisées et fluidifier les parcours résidentiels en reculant l'entrée en établissement
- Agir en faveur de la préservation du patrimoine et la rénovation des logements du territoire, en lien avec les politiques énergétiques, d'urbanisme...



Qui est concerné ? Qui mobiliser ?

Public concerné :

- Personnes âgées, en perte d'autonomie, dépendantes
- Personnes aidantes

Acteurs à mobiliser :

- Collectivités locales
- Mutuelles et assurances
- Ergothérapeutes
- Artisans

Résultats attendus

- Améliorer la visibilité et la connaissance des solutions d'ergothérapie et leur financement
- Augmenter le nombre de logements adaptés et de personnes vieillissant à domicile de façon sécurisée
- Professionnaliser le secteur et les artisans



Fiche n°3

Agir sur l'habitat privé et l'adaptation du domicile



I. Lancer des programmes d'aides concertés et intercommunaux

Contributions financières pour le maintien à domicile des personnes âgées : adaptation du logement, aides à la personne

Principaux dispositifs	Acteurs impliqués
APL (logement conventionné)	CAF
ALS (logement non conventionné)	CAF / MSA
Aide Habiter Facile	ANAH
APA à domicile ou PCH	Conseil départemental
Aides des caisses de retraite « Pour bien vieillir chez soi » & Kit Prévention	CNAV / Caisses de retraite
Crédits d'impôt	Etat (services fiscaux)

Principaux dispositifs	Acteurs impliqués
• MaPrimeRenov* •Aides « Habiter Mieux sérénité »**	ANAH
Prime Coup de Pouce Economie d'Energie (chauffage ou isolation)	Fournisseurs d'énergie Artisans qualifiés « RGE » (rénovation énergétique)
Aides locales Exonération de la taxe foncière pour les travaux d'économie d'énergie	Communes Intercommunalités Départements...

- La plupart de ces aides s'adressent aux propriétaires occupants. Cependant, les locataires, en cas **d'accord de leur propriétaire** et à condition que les coûts des travaux soient à leurs frais, peuvent engager certaines démarches et bénéficier de ces aides.

- Des **prestations intellectuelles** sont disponibles pour les particuliers modestes ou non (propriétaires comme locataires) :
 - Accompagnement par un opérateur de l'ANAH
 - Accompagnement par les **Conseillers Habitat de l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) locale.**
 - Accompagnement par les conseillers de « **Faire**

- D'autres **aides plus indirectes** existent dans les situations plus particulières :
 - Prêt à taux zéro de la Caf
 - Aménagements partiellement financés par la MDPH dans le cadre de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)

I. Lancer des programmes d'aides concertés et intercommunaux

Démarche simplifiée



- A partir des tableaux présentés précédemment, **conduire un diagnostic approfondi des aides disponibles sur le territoire** :
 - Aides de la commune ou de l'EPCI
 - Aides du département
 - Aides proposées par les Caisses de retraites locales
 - Aides « ponctuelles » nationales ou locales (appels à projets nationaux des caisses de retraite, fonds exceptionnels de l'Etat via ses Ministères et l'ANCT...)

Critères d'analyse	Exemples
Acteurs impliqués	Département (financeur) Artisans certifiés et ergothérapeutes départementaux (partenaires)
Public-cible	Personnes > 60 ans sous les plafonds PLS
Objectif ciblé	Equipements d'ergothérapie
Durée de l'aide	2017-2023
Dimensionnement de l'aide	5 000 € maximum par ménage
Modalités de demande	Dossier individuel Validation par les services départementaux

I. Lancer des programmes d'aides concertés et intercommunaux

Démarche simplifiée



- A partir du recensement réalisé, agir en faveur d'une coordination des acteurs :
 - Organiser une réunion des acteurs financeurs et partenaires (notamment les opérateurs de l'ANAH) pour répondre aux questions ci-contre sur les aides du territoire
 - Solliciter les partenaires éventuellement intéressés pour mener des démarches conjointes : communes voisines, EPCI, département.

- Un programme **intercommunal** permet de :
 - Mutualiser les ressources humaines ;
 - Coordonner les politiques de l'habitat ;
 - Renforcer l'effet levier sur le territoire et les entreprises locales.

Questions à se poser
Quels sont les éventuels autres leviers financiers existants ?
Quelles sont les difficultés rencontrées par les particuliers dans le recours à ces aides ? Identifie-t-on des manques de coordination entre acteurs qu'il faudrait résoudre ?
Quel est le niveau de connaissance de ces aides sur le territoire ?
Existe-t-il des « trous dans la raquette » dans ces aides en termes d'objets financés ? De publics-cibles ? De conditions d'éligibilité ?

I. Lancer des programmes d'aides concertés et intercommunaux

Démarche simplifiée



- En cas de choix de mise en place d'une aide financière complémentaire, celle-ci doit :
 - S'inscrire en **complémentarité** et non en redondance avec les aides existantes ;
 - Poursuivre un **objectif** clairement identifiable pour les particuliers, en lien avec les politiques locales de l'habitat ;
 - Faire l'objet d'une **démarche de suivi et d'évaluation** formalisée dès son lancement, avec des jalons de couverture et de consommation d'enveloppe tous les 6 mois.

- En fonction des objectifs, la forme que prendra l'aide sera différente :
 - Les PIG permettent d'agir uniquement en faveur du maintien à domicile alors qu'une OPAH nécessite d'intervenir également sur l'habitat indigne et les logements énergivores.
 - Les deux programmes permettent de mobiliser l'ANAH et d'autres acteurs (caisses de retraite, collectivités territoriales, Banque des Territoires, etc) en tant que **partenaires financeurs dans le cadre de la signature d'une convention**. En plus du financement des aides, **une aide à l'ingénierie** est également attribuée aux collectivités.

I. Lancer des programmes d'aides concertés et intercommunaux

Démarche simplifiée



- 1 Réaliser une étude pré-opérationnelle
- 2 Définir l'ingénierie et les moyens consacrés

• En fonction de la forme que prendra l'aide financière (OPAH, PIG ou aide indépendante), les critères d'éligibilité et le montant des aides seront plus ou moins prédéterminés lors de la signature de la Convention.

1. Définir les critères d'éligibilité et le montant des aides complémentaires

Exemples de critères d'éligibilité
Statut : propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire (en cas d'accord du propriétaire)
Localisation : sur le territoire administré ; certains quartiers jugés prioritaires pour le bien vieillir (services de proximité, transports...)
Âge : à partir de 55, 60, 65 ans
Etat de santé : sous condition GIR, « en perte d'autonomie », justificatif de handicap...
Niveau de revenus : <u>plafonds ANAH « modestes »</u> ou <u>« très modestes »</u> , plafonds PLS / PLI

Exemples de montants financés
Prime fixe : en cas de réalisation de travaux
Montant des travaux : souvent entre 5 % et 20 % des travaux hors taxe, à condition de présenter deux devis
Plafond : par ménage, par montant des travaux, souvent entre 5000 € et 10 000 €
Prime « excellence » : 1000 € supplémentaires en cas de gain énergétique conséquent, d'intervention sur de l'habitat insalubre...

I. Lancer des programmes d'aides concertés et intercommunaux

Démarche simplifiée



1

Réaliser une étude pré-opérationnelle

2

Définir l'ingénierie et les moyens consacrés

- Un(e) chef(fe) de projet à mi-temps voire temps complet s'avère indispensable pour conduire à bien ces programmes et leur suivi. Ce poste peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs communes.
- Les plus fréquemment observés sont les suivants :

1. Définir les critères d'éligibilité et le montant des aides complémentaires

2. Définir les modalités d'évaluation et de suivi

Exemples de critères d'évaluation (par rapport aux objectifs annuels)

Nombre de logements couverts
% de consommation de l'enveloppe financière
Nombre de dossiers déposés
Nombre de visites effectuées
Nombre de contacts recensés
kWh annuels économisés, nombre d'équipements installés...

Exemples de modalités de suivi

Réunions de suivi services techniques / élus : tous les 3 mois
Comités de pilotage avec les partenaires : annuels
Bilan chiffré et remontée des données aux partenaires et services de l'Etat : annuel
Evaluation (interne ou par un bureau d'études) : à mi-parcours et à la fin du programme

I. Lancer des programmes d'aides concertés et intercommunaux

Démarche simplifiée

Recenser et analyser

Rencontrer et coordonner

Définir les objectifs

Mettre en place

1

Réaliser une étude pré-opérationnelle

2

Définir l'ingénierie et les moyens consacrés

3

Définir les modalités d'animation

Comment communiquer sur les aides mises en place ? Augmenter la connaissance des administrés sur ces aides ?

- **Bouche-à-oreille**
- **Déplacement de permanences** dans les territoires, en particulier les territoires ruraux,
- **Guichets uniques.**
- **Journées de présentation** au lancement et au cours du programme.
- **Mobiliser les partenaires** : SSIAD, ergothérapeutes, artisans...
- **Journal local / municipal**, dans les commerces, à la Mairie.
- **Courriers**

Comment s'assurer que les personnes âgées ont un accompagnement suffisant pour remplir et déposer leur dossier ?

- **Former** des relais physiques au plus près des personnes âgées
- **Augmenter le nombre de référents** / conseillers sur le territoire
- **Créer une ligne de téléphone fixe** le cas échéant

I. Lancer des programmes d'aides concertés et intercommunaux

Exemples recensés lors de cette étude

Les aides à la rénovation mises en place par l'agglomération du Grand Chalon

Ces aides couvrent parfois 60 % à 70 % du montant des travaux.

Bonnes pratiques identifiées

- Les « trous dans la raquette » ont été identifiés afin de prévoir des aides pour tous les revenus, notamment ceux dépassant les plafonds de l'ANAH ;
- Aides bénéficiant des apports financiers du CD Saône-et-Loire et de l'ANAH ;
- Aides mises en place lors de PIG (comme l'aide pour les logements vacants de plus de 3 ans) et indépendantes, pour couvrir un public plus large.

Aide à l'adaptation du logement social sous certaines conditions (proximité des services...) : 1000 € / logement

Aides pour les logements vacants de + de 3 ans

Dans le cadre d'un PIG, les propriétaires bénéficient d'un accompagnement technique de la société Urbanis. Des aides financières peuvent être attribuées.

Aides Adapt+

Aides pour les propriétaires bailleurs ou occupants > 70 ans, dont les revenus dépassent jusqu'à 2x les plafonds de ressources de l'ANAH

« Un architecte à votre écoute »

Visite d'un architecte conseil sous la forme d'un rendez-vous de 1h30 au domicile

Aides de l'ANAH

Financement de travaux d'amélioration énergétique du logement

Aides complémentaires sur la CA du Grand Chalon

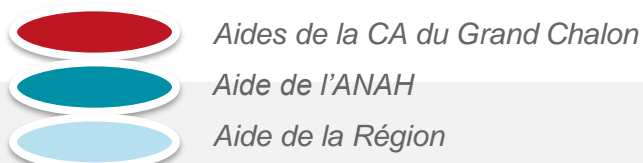
Aides Renov+

Aide aux propriétaires occupants qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique

Aides à la réalisation d'un audit énergétique

La Région offre une aide pour un audit énergétique avec le programme Effilogis. Cet audit est gratuit avec 650 € financés par la Région et 150 € par le Grand Chalon

Aides exceptionnelles pour des travaux habituellement non éligibles



II. Apporter une réponse sensible aux besoins de maintien à domicile

Valoriser l'expertise d'usage et assurer la coordination des acteurs

1

Informer et sensibiliser les acteurs

Problématiques	Exemples de solutions
<p>Comment sensibiliser les élus sur les problématiques de maintien à domicile présentes sur leur territoire ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formations dispensées aux élus sur le thème de la perte d'autonomie → exemple de la Mutualité Française de Saône-et-Loire et les élus des communes du Grand Chalon) • Visites / étude des opérations réalisées d'adaptation du logement et d'urbanisme inclusif → benchmark Réseau des Villes Amies des Aînés
<p>Comment encourager les acteurs bailleurs à adapter leurs logements ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réunir les bailleurs pour étudier leurs besoins et définir des objectifs chiffrés de mise en accessibilité et adaptation des logements • Créer une labellisation pour les bailleurs engagés • Informers les locataires sur le parc de logements sociaux adaptés
<p>Comment impliquer davantage les artisans dans les sujets d'adaptation du logement à domicile ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser des réunions entre services techniques et artisans pour faire le point sur les compétences présentes sur le territoire • Instaurer une labellisation similaire à la RGE Qualibat ou Qualifec pour la rénovation énergétique → <i>artisans qualifiés par la Charte Rhône+</i> • Faire travailler ensemble ergothérapeutes et artisans comme le fait <i>la Mutualité Française Saône-et-Loire</i> • Impliquer les artisans dans les organisations du type « guichet unique » pour permettre aux particuliers de les rencontrer

II. Apporter une réponse sensible aux besoins de maintien à domicile

Valoriser l'expertise d'usage et assurer la coordination des acteurs

1

Informer et sensibiliser les acteurs

2

Impliquer les acteurs transverses dans le suivi des aides au cours de la démarche

Recueillir les avis et retours d'expérience

- **Travailleurs médico-sociaux et praticiens** : les aides techniques sont-elles utilisées à bon escient ?
- **Personnes âgées et aidants** : quel est le retour d'expérience ? L'aménagement a-t-il eu un effet positif ? Leur usage a-t-il été explicité et accompagné avec un(e) ergothérapeute ? L'artisan a-t-il respecté le cahier des charges ?
- **Chef(fe) de projet des aides financières** : le volume de dossiers déposés est-il satisfaisant ? Quels sont les freins dans la validation des dossiers ? L'objet de l'aide est-il bien compris ?

Mettre en place des outils de transmission des retours entre les différents acteurs du territoire

- Des relations étroites et coordonnées doivent permettre un suivi commun des dossiers :
 - CCAS / SSIAD / chef(fe) de projet de la collectivité
 - Entre les CCAS entre eux (programme d'EPCI ou de Département)
 - Communication renforcée entre les centres hospitaliers et les dispositifs post-hospitaliers d'hébergement, notamment les caisses de retraite
- *Structure d'accueil temporaire en sortie d'hôpital – Grand Dijon Habitat*
- Réalisation d'une **base commune d'évaluation et de suivi** pour connaître l'état de santé global des personnes âgées.
- *Fiches CARSAT / Conseil départemental sur la reconnaissance du GIR*

Fiche n°3

Agir sur l'habitat privé et l'adaptation du domicile



II. Apporter une réponse sensible aux besoins de maintien à domicile

Valoriser l'expertise d'usage et assurer la coordination des acteurs

1 Impliquer les acteurs transverses dans le suivi des aides au cours de la démarche

2 Impliquer les acteurs transverses dans le suivi des aides au cours de la démarche

2 Améliorer au global l'adaptation des logements

Problématiques	Exemples de solutions
Comment accompagner les personnes âgées et leurs aidants dans l'aménagement du domicile ?	<ul style="list-style-type: none"> Présenter les différents aménagements possibles dans des lieux dédiés → dispositifs de démonstration déployés dans l'Aude ou la Marne, ou le Limousin ; HomeTech de la MF Saône-et-Loire
Comment mieux connaître les aides techniques à mettre en place du maintien à domicile efficacement ?	<ul style="list-style-type: none"> Faire intervenir un ergothérapeute afin de favoriser l'autonomie des personnes âgées à domicile et préconiser les installations nécessaires → MF Saône-et-Loire
Comment mieux prévenir les ruptures de parcours ?	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des ateliers de prévention → ateliers des caisses de retraite au sein du GIE Impa ; ateliers de la Maison des Seniors du CCAS de Besançon Multiplier les opérations d'EHPAD « hors les murs » → Bien Vieillir en Val-de-Joux ; CCAS de Besançon
Comment contourner des réticences à l'adaptation du logement ?	<ul style="list-style-type: none"> Informers les personnes âgées et les aidants sur les aides financières disponibles Mobiliser des acteurs « non-institutionnels » mais néanmoins rassurants (via un label ou la communication des logos dans le journal) Informers sur les possibilités de réversibilité des aménagements, et les équipements : douche à l'italienne, barres d'appui, etc.

Fiche n°3

Agir sur l'habitat privé et l'adaptation du domicile



II. Apporter une réponse sensible aux besoins de maintien à domicile

Exemples rencontrés lors de cette étude

L'exemple de la Technicothèque et de la Hometech

Intervention de Christelle Monin, Responsable Filière Solutions Adaptation et Habitat, Mutualité Française Saône-et-Loire



Fiche n°3

Agir sur l'habitat privé et l'adaptation du domicile



II. Apporter une réponse sensible aux besoins de maintien à domicile

Exemples rencontrés lors de cette étude

L'exemple de la Technicothèque et de la Hometech

Intervention de Christelle Monin, Responsable Filière Solutions Adaptation et Habitat, Mutualité Française Saône-et-Loire



https://www.youtube.com/watch?v= 7_ol80cQOoc







SAMSUNG

Kebab



Kebab



Kebab

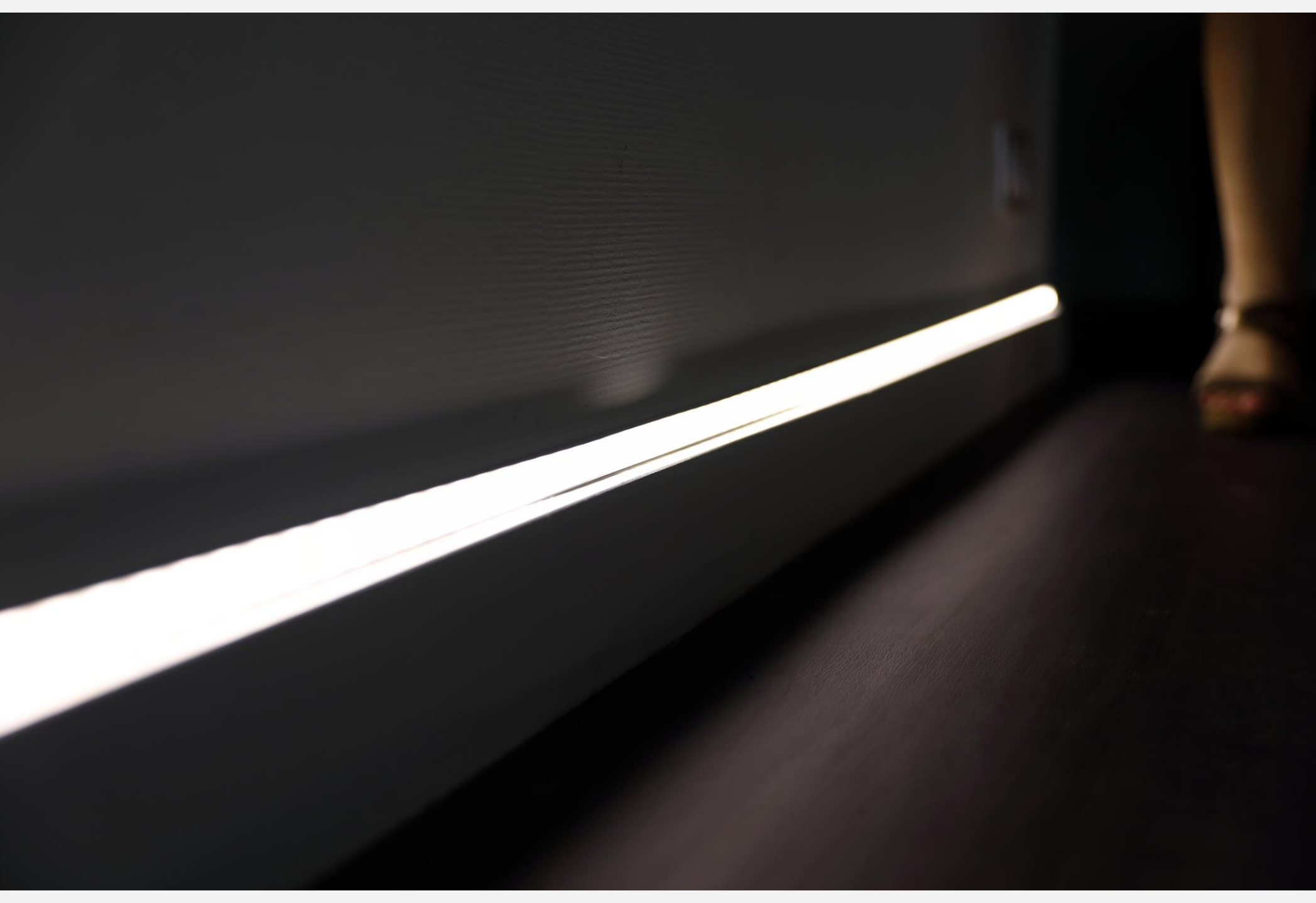


Kebab



5









III. Intégrer le maintien à domicile dans des programmes plus larges

Faire du maintien à domicile un sujet transversal

- **La question du vieillissement doit sortir de son ornière médico-sociale** pour se diffuser dans l'ensemble des outils contractuels qui lient l'Etat et les territoires.
 - ACV et PVD (ANCT)
 - NPNRU
 - Les OPAH et les PIG restent les véhicules les plus efficaces pour un déploiement des aides en faveur de l'adaptation du domicile, couplant moyens financiers locaux et de l'Etat.
- La question de **l'énergie** (rénovation thermique des bâtiments) est propice pour conduire des programmes intégrés avec le sujet de l'adaptation du logement au vieillissement → *conseillers énergie du CD de la Nièvre qui visitent les domiciles.*
- D'autres sujets peuvent être liés au vieillissement :
 - **Mixité sociale**
 - **Tranquillité résidentielle**
 - **Revitalisation du centre-bourg**
 - **Urbanisme favorable à la santé...**



Synthèse

Points de vigilance

- Le dimensionnement des enveloppes financières qui ne permet pas au programme de perdurer dans le temps.
- Le faible niveau de coordination des aides entre elles.
- Le sous-dimensionnement des équipes en charge de la gestion de ces programmes
- Une absence de suivi de ces programmes.

Bonnes pratiques

- L'intégration du sujet du maintien à domicile et du vieillissement dans tous les programmes touchant l'habitat neuf, ancien, social ou privé.
- L'organisation de campagnes de communication auprès du public-cible.
- L'appui sur un diagnostic précis de l'existant pour proposer des aides à forte valeur ajoutée.



Avez-vous des questions ?



5 minutes



Les fiches thématiques détaillées



Fiche n°1

Établir une démarche de diagnostic
et la faire vivre



Fiche n°2

Développer l'habitat social
et inclusif adapté



Fiche n°3

Agir sur l'habitat privé
et l'adaptation du domicile



Fiche n°4

Mobiliser les acteurs pour
la construction d'une offre de services



Pourquoi faire ?

→ **Le vieillissement de la population ne peut se faire qu'à partir de deux variables : une adaptation de l'environnement (logement, urbanisme) et une offre de services répondant aux besoins croissants avec la perte d'autonomie. Les services sont multiples, plus ou moins liés au soin, et concourent à réduire le sentiment d'isolement. Ils doivent être opérés par des acteurs en étroite coordination, afin de mieux accompagner les personnes.**

Objectifs :

- Accompagner les seniors dans leur vieillissement à domicile
- Réduire les difficultés liées au sentiment d'isolement
- Mieux repérer et anticiper les problématiques et ruptures de parcours
- Améliorer la connaissance et le recours au service
- Coordonner les acteurs associatifs et professionnels pour atteindre un « entourage bienveillant »

Qui est concerné ? Qui mobiliser ?

Public concerné :

- Personnes âgées, en perte d'autonomie, dépendantes (GIR 6-3)
- Personnes aidantes

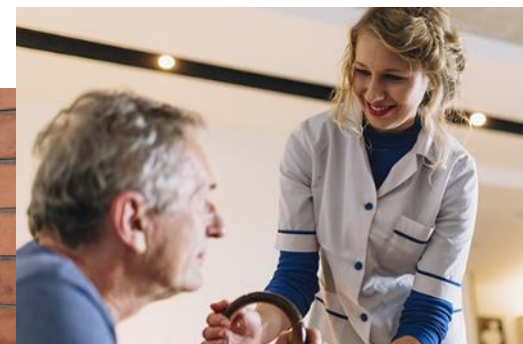
Acteurs à mobiliser :

- Collectivités locales
- Etablissements (EHPAD)

- ARS
- Conférence des financeurs (CFHI)
- Bailleurs sociaux
- Mutuelles et assurances
- Services à domicile
- Ergothérapeutes, SAAD, SSIAD, soignants libéraux
- Associations

Résultats attendus

- Proposer une offre de services complète, cohérente et pertinente
- Améliorer la coordination entre les acteurs pour prévenir les ruptures de parcours
- Améliorer le maintien à domicile des personnes



I. Recenser les acteurs en place, les besoins rencontrés, et proposer une logique de guichet unique

Quelle démarche entreprendre pour recenser les services existants sur mon territoire ?

La démarche peut mêler différentes portes d'entrées :

- Certains acteurs doivent être sollicités de façon prioritaire
 - Le **Conseil départemental**, qui agréé les services d'aides à domicile (SAAD) et qui est en rôle d'observation ;
 - Le **Centre communal (ou intercommunal) d'action sociale (CCAS)**, qui regroupe et propose ses propres services (obligatoire en cas de commune > 1500 hab.) ;
 - Les **praticiens** libéraux et regroupés en maisons de santé ; les services de soins infirmiers à domicile (SSIAD) et services médico-sociaux ;
 - Les **caisses de retraite (Carsat & MSA) et mutuelles**
 - Les **associations locales, de tous secteurs** ;
 - Les **artisans / commerçants** ;
- Les acteurs suivants, pas toujours présents, peuvent aussi être sollicités :
 - Les **baillleurs sociaux** présents sur le territoire
 - Les **structures d'hébergement** ou d'accueil (EHPAD, unités de vie, accueil de jour, maisons de retraite privées...) locales ou à proximité, etc.
- Enfin, le site collaboratif <https://acceslibre.beta.gouv.fr/> permet de recenser les établissements accessibles présents sur le territoire.

Acteurs à interroger

- Les personnes âgées n'apprécient pas la stigmatisation liée à l'âge.
- Les services doivent répondre aux catégories suivantes :
 - **Services médico-sociaux, d'aide et de maintien à domicile**
 - **Activités sportives, artistiques et culturelles**
 - **Citoyenneté, engagement, lien social et intergénérationnel**
 - **Services de prévention et de préparation à la retraite et à la perte d'autonomie**

I. Recenser les acteurs en place, les besoins rencontrés, et proposer une logique de guichet unique

Proposition d'une base de données à constituer

Les services les plus utiles aux personnes âgées sont (liste non exhaustive) :

- La préparation et le portage de **repas à domicile**
- Les **soins** médico-sociaux et d'hygiène à **domicile** (dont coiffure, kinésithérapie...)
- L'aide à la **mobilité** (bus des seniors, navettes gratuites...)
- Les **activités culturelles, sportives et collectives**, afin de rompre le sentiment d'isolement
- Les **ateliers de préparation** à la retraite, à la perte d'autonomie, pour permettre d'anticiper les besoins et de connaître les solutions disponibles.
- Les services de **téléassistance, télé-ergothérapie, ou télé-alarme à domicile.**

- La plupart des **ruptures de parcours** sont liées à :
 - (i) un changement dans la cellule familiale (décès, départ du conjoint en EHPAD)
 - (ii) un changement dans la structure des revenus (perte de certaines aides, diminution de la retraite avec le décès du conjoint).

- Les résultats peuvent ensuite être mis en forme et simplifiés afin de faire **l'objet d'un affichage dans les parties communes des logements sociaux, EHPAD ou unités de vie du territoire, ainsi qu'à la Mairie, centre social, CCAS.**
- Cette démarche de recensement peut être externalisée. Si possible, cette démarche couvre un territoire plus vaste que le strict périmètre communal.
- Des **objectifs d'actualisation** doivent être fixés

I. Recenser les acteurs en place, les besoins rencontrés, et proposer une logique de guichet unique

Exemples recensés sur le territoire



Les ateliers proposés par le GIE Impa

- Le GIE Impa, porté par les caisses de retraite et la Mutualité Française BFC, est un groupement qui propose le programme des « Ateliers Bons Jours ». Il est financé par l'ARS, la CNSA et la CNRACL, les CFHI régionales et l'Ircantec.
- Ces ateliers proposent une offre de prévention diversifiée et de qualité aux > 60 ans, autour de thématiques et d'ateliers labellisés, animés par des professionnels :
 - Nutrition, sommeil, équilibre, forme et vitalité, voiture, adaptation du logement...
- La Mutualité Française demande une faible participation financière de la part des personnes âgées, ce qui **contribue à augmenter leur niveau d'engagement** sur l'ensemble du cycle des ateliers.
- L'intérêt de ces ateliers est qu'ils interviennent très en amont du parcours de vie vieillissant. Ils permettent de **repérer et sensibiliser les personnes âgées**, dans l'objectif de leur permettre de recourir aux dispositifs d'accompagnement avant qu'il ne soit trop tard.

I. Recenser les acteurs en place, les besoins rencontrés, et proposer une logique de guichet unique

Une logique de guichet unique, trois niveaux d'ambition

Un « **guichet unique** » vise à :

1. Proposer une **porte d'entrée** aux personnes qui cherchent des informations
2. **Centraliser l'information** et les acteurs
3. **Coordonner les acteurs** qui proposent les services
4. **Permettre les passerelles** entre acteurs et services pour améliorer la prise en charge des personnes et la transmission d'informations.
5. Assurer une **meilleure couverture** des droits
6. **Simplifier** les démarches administratives

Guichet unique « léger » :

- **Recensement des services disponibles sur l'EPCI** dans un format Excel + fiches.
- **Mise à disposition** de ces données aux acteurs du territoire, et aux particuliers
- **Création d'une boîte aux lettres** disponible pour recevoir les demandes des administrés en termes de services, et les transmettre tous les 6 mois aux acteurs concernés.
- Organisation de **réunions régulières avec les acteurs des services**
- Le cas échant, **gestion liée au CCAS**

1

Guichet unique « consolidé » :

- **Présence physique** ponctuelle dans des locaux rattachés au CCAS ou à la Mairie.
- Création d'un **numéro de téléphone unique** de renseignement, et d'un **site Internet** exhaustif.
- Organisation de **permanences de services publics** (CAF, CPAM, la Poste...) et **d'associations**
- **Accompagnement des associations et acteurs** dans la création de nouveaux services, la coordination entre structures, l'organisation de services « hors les murs ».

2

Guichet unique « pivot territorial des services » :

- **Proposition de nouveaux services** gérés en propre par le guichet unique
- **Présence de référents d'accueil et de conseillers** en physique, y compris dans des permanences « hors-les-murs » et / ou une **permanence mobile**.
- **Coordination territoriale des acteurs**, avec un **extranet** et une **personne référente**.
- **Suivi régulier des besoins des administrés**, à travers des groupes d'expertise d'usage

3

- I. Recenser les acteurs en place, les besoins rencontrés, et proposer une logique de guichet unique

Le modèle de guichet unique : Maison Départementale de l'Habitat 71

Intervention de Yulika Matsunaga, Directrice adjointe,
Habitat 71



CRÉATION DE L'ASSOCIATION EN OCTOBRE 2019

habitat
Maison départementale
de l'habitat et du logement 71

11 MEMBRES FONDATEURS

ActionLogement 

adil
de Saône-et-Loire

l'agence
technique départementale
de saône-et-loire

ub
agence
urbanisme
sudbourgogne




saône-et-loire
LE DÉPARTEMENT

CAUE 71
Saône & Loire
Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et de l'Environnement

 CDAD
CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE L'ACCÈS AU DROIT
DE SAÛNE ET LOIRE

 MUTUALITÉ
FRANÇAISE
SAÛNE-ET-LOIRE
SERVICES DE SOINS
ET D'ACCOMPAGNEMENT
MUTUALISTES

 SYDESL
SYNDICAT DÉPARTEMENTAL
ÉNERGIE SAÛNE-ET-LOIRE

U.M.C.R. 71
UNION
DES MAIRES
DES COMMUNES
SAÛNE ET LOIRE

HABITAT 71 : UNE INITIATIVE DE COOPÉRATION TERRITORIALE



- Un cadre de coopération interinstitutionnelle de l'écosystème de l'Habitat
- Une approche transversale de la politique de l'Habitat avec les experts du territoire
- Une réflexion sur la fluidification des parcours pour les particuliers et les élus
- La réponse à des besoins non encore couverts ou émergents

HABITAT 71 : UN GUICHET UNIQUE POUR LES USAGERS ET LES COLLECTIVITÉS



- Un rôle facilitateur pour accéder à l'information, au conseil et garantir la bonne orientation,
- Le « réflexe » Habitat 71 pour toutes les questions sur le logement, juridique, financière, pour tous (jeunes, seniors, accédant à la propriété, locataire...),
- Une expertise à la disposition des élus pour déterminer les politique habitat,
- Un accompagnement pluridisciplinaire des projets des collectivités,

UN PROJET D'ACCOMPAGNEMENT DES SENIORS POUR ADAPTER LEUR LOGEMENT



Déjà réalisé : un guide des aides existantes en matière d'adaptation

Un double constat : le manque de connaissance réciproque entre acteurs et la complexité pour monter un dossier de financement

- Apporter une réponse de proximité pour accompagner les projets d'adaptation,
- Conseiller sur les travaux les plus adaptés aux besoins des personnes et donner des exemples d'aménagement mais également d'aide technique (ergothérapie),
- Consolider les plans de financement des travaux et apporter une aide administrative adaptée aux besoins,
- Créer un réseau d'acteurs coordonné

II. Designer et structurer une offre de services cohérente

Création d'un service

- Identifier et documenter un besoin non comblé, ou imparfaitement
- Pré-identifier des acteurs susceptibles de répondre à ce besoin
- Organiser une réunion interacteurs pour étudier l'opportunité de créer ce service en régie à la collectivité, ou en lien avec des acteurs extérieurs

Mutualisation de services

- Identifier un besoin fort pour un service, imparfaitement rempli d'un point de vue territorial, ou sur le nombre de personnes couvertes.
- Contacter les opérateurs de services proches d'un point de vue territorial pour étudier les potentiels de mutualisation, les économies d'échelle à envisager, pour un passage à l'échelle.
 - Ex. : regrouper SSIAD et SAAD dans un SPASAD / SPASAD intégré, et ainsi permettre un interlocuteur unique pour les soins et l'aide à domicile
- Définir les modalités d'accompagnement de la collectivité

Adaptation de services

- A partir du succès d'un dispositif localisé, étudier les modalités d'essaimage sur d'autres territoires

Contributions attendues de la part de la collectivité

- Identification des acteurs, sollicitation, et appui à la coordination (partage de données)
- Communication : diffusion du service dans le journal municipal, affichage en Mairie, relais via le CCAS
- Disponibilité et accompagnement dans la logistique
- Financement de postes directs (régie) ou subvention aux structures opératrices :
 - Pour des postes sur une période courte (fonctionnement)
 - En co-financement du service pour les personnes sous conditions de revenus (par exemple 50 % du coût des ateliers...)
- Prêt ponctuel d'espaces ou de locaux pour les permanences
- Octroi à titre gracieux de salles / espaces de stockage / cellule de travail à long-terme
- Mise à disposition d'équipements publics (navettes, gymnase, cantine...) pour la réalisation des services.

Points de vigilance

- Ne pas financer de services uniquement en fonction du niveau de « GIRage » des bénéficiaires. Cela permet aux « jeunes seniors » de participer à des ateliers de sensibilisation.
- Œuvrer en faveur du **décloisonnement des services.**

II. Designer et structurer une offre de services cohérente

Exemple des services mis en œuvre par Orvitis dans le cadre de ses résidences Sérénitis

- **Rompre l'isolement :**
 - Dans les deux mois après installation, visite de bienvenue avec un(e) voisin(e) et le gestionnaire de résidence
- **Innover :**
 - Dans sa salle commune, le bailleur propose des « modules » de services, en fonction des offres présentes sur le territoire.
 - Ces modules sont en rotation régulière : numérique, lecture et écriture ludothèque, sophrologie, décoration florale, marche ou gym douce, compostage, psychologie, jardinage...
- **Rendre les seniors acteurs :**
 - A travers les comités de résidents, les projets mentionnés font l'objet d'ateliers de tests collaboratifs (workshops). Si le test est un succès, le bailleur demande aux seniors locataires qui **souhaite gérer l'activité**.

Exemple du service de domotique proposé par l'OPAC Saône-et-Loire

- **L'office départemental a adopté une approche commerciale et non-stigmatisante** pour proposer un service d'adaptation des logements au vieillissement de ses locataires : « *Plus de 50 ans et à jour de votre loyer, pourquoi ne pas adapter votre logement ?* »
- Les équipements proposés ne sont pas marketés « seniors » : interrupteurs lumineux, douche plate...

Les ateliers de sensibilisation au numérique

- Dans le cadre de partenariats noués avec les collectivités locales, les partenaires locaux de l'insertion sociale (régie de quartier, centres sociaux...) et ceux du développement numérique, l'OPAC propose des **ateliers d'initiation à l'usage du numérique**.
- Ces ateliers permettent également aux locataires de s'équiper à prix réduits et d'accéder à une connexion Internet peu onéreuse.
- L'OPAC prévoit d'ouvrir des « points numériques en libre accès ».



Synthèse

Points de vigilance

- L'inadéquation des services avec les catégories socio-économiques et les besoins des personnes âgées.
- L'absence de coordination entre des structures proches sur un même territoire.
- La segmentation des services communaux qui contribue au cloisonnement des acteurs et à l'absence de coordination entre les différents pourvoyeurs de services.

Bonnes pratiques

- La mutualisation de services à l'échelle de plusieurs structures afin de dégager des économies d'échelle
- L'existence de services proposés et opérés par les personnes âgées elles-mêmes
- L'existence de services non-stigmatisants par rapport à l'âge des personnes



Avez-vous des questions ?



20 minutes



Introduction et contexte de l'étude



Introduction

Rappel de la démarche, contexte



Les enjeux du vieillissement en BFC

Etat des lieux et questions / réponses



Présentation des fiches méthodologiques

Interventions de l'ADIL 71, Habitat & Humanisme, et de l'USH BFC
Questions / réponses



Conclusions et remerciements

Conclusion

- Un sujet avec de nombreuses dynamiques et évolutions
- Des enjeux majeurs : sensibilisation, financement et dimensionnement, coordination
- Des solutions d'avenir pour la mixité générationnelle de nos territoires